

HØYBRÅTEN

Granliveien 21L



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 10 690 000,-

ANTALL SOVEROM

5

OMKOSTNING KJØPER

94 850,-

BYGGEÅR

2025

TOTALPRIS

10 784 850,-

ENERGIMERKING

B - Rød

BRA-I/BRA TOTAL

228/228 kvm

TOMTEAREAL

320.7 m<sup>2</sup> (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eierseksjon

# Din megler



## Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

[regine.hodt@emera.no](mailto:regine.hodt@emera.no)

+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg. Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen.



# Ny familiebolig på Høybråten | 5 sov & 4 bad | 3 stuer | Strai kjøkken | Hybelmulighet | Takterrasse | Dobbelgarasje

Granliveien 21L er en ny og lekker enebolig i rekke med familievennlig planløsning, gode oppholdsrom og mulighet for hybel i 1.etg. Boligen leveres nøkkelferdig og bygget etter TEK17. Huset byr på mulighet for hybel nede, en stor og flott hovedsone i 2.etg og en ypperlig barne/ungdomsavdeling oppe. Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Høybråten, med kort vei til skole, barnehage, dagligvare og tog.

- 5 soverom og 4 bad
- 3 Stuer
- Mulighet for hybel i 1.etg - klargjort for kjøkken
- Masteravdeling med eget bad og walk-in
- Lekker kjøkken fra Strai m/hvitevarer
- Takterrasse i 3.etg og balkong med glassrekkverk i 2.etg
- Dobbelgarasje (Isolert)
- Balansert ventilasjon
- Varmekabler på alle bad
- Ca. 12 min til Høybråten stasjon

Velkommen!















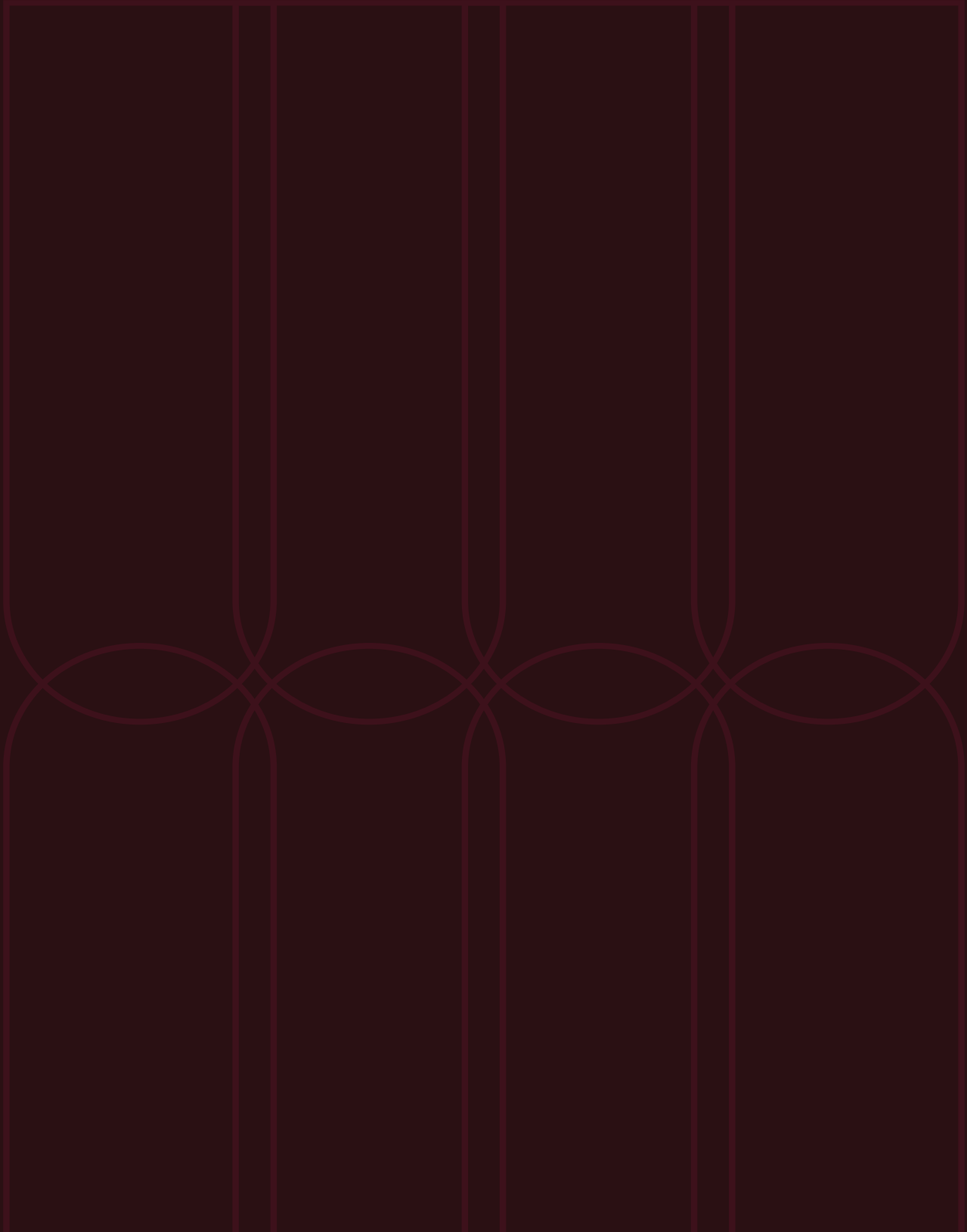






GRANLIVEIEN 21L

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 10 690 000

## Omkostning kjøper

10 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- 18 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
- 260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
- 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- 545,- (Tingl.gebyr skjøte)
- 75 000,- (Dokumentavgift (Regnet ut av tomteverdi for snr: 1: 3 000 000))

94 850,- (Omkostninger totalt)

10 784 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 10 784 850

## Eiendomsskatt

Eiendommen vil også være gjenstand for eiendomsskatt i henhold til kommunens gjeldende satser.

Eiendomsskatt for 2026

Skattesatsen er:

1,7 promille for boliger og fritidsboliger med selvstendig boenhet. Satsen er satt ned fra 2,35 promille i 2025.

Bunnfradrag:

Boliger og fritidsboliger får et bunnfradrag på inntil 4,9 millioner kroner for selvstendige boenheter som ikke brukes til næringsvirksomhet. Bunnfradraget er økt fra 4,7 millioner kroner i 2025. Les om bunnfradrag for selvstendig boenhet.

Eiendomsskatten beregnes ut fra

eiendomsskattegrunnlaget.

For boliger med beregnet markedsverdi fra Skatteetaten er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av markedsverdien. Vi bruker beregnet markedsverdi i skattemeldingen for 2024, for å beregne eiendomsskatten for 2026.

For boliger som ikke har beregnet markedsverdi fra Skatteetaten og for fritidsboliger, er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av taksten fra kommunen.

Se oslo kommune sine hjemmesider for ytterligere informasjon om beregning av eiendomsskatt.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kjøper må påregne kommunale avgifter til Oslo kommune. For nyoppførte boliger vil avgiftene bli fastsatt etter at eiendommen er ferdigstilt og overtatt.

Med kommunale avgifter menes:

- Feie og tilsynsgebyr
- Renovasjonsgebyr
- Vann og avløpsgebyr

Se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>  
For mer informasjon om beregning av kommunale avgifter.

## Andre kostnader:

Andre utgifter: Følgende kostnader må også påregnes:

- Årlig bygningsforsikring
- Alarmsystem
- Kabel-tv/internett
- Innbo forsikring
- Strøm

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå avtaler med ønskede leverandører.

## Formuesverdi

Info om formuesverdi: Boligen er nyoppført og tidligere info om formuesverdi er derav ikke reell. Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig. For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Granliveien 21L ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Høybråten i Oslo. Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse, og oppleves som et trygt og etablert nabolag.

Boligen har kort avstand til skoler og barnehager. Eiendommen sokner til Høybråten skole (1.-7. trinn), som ligger omtrent 12 minutters gange unna, samt Stasjonsfjellet skole for ungdomstrinnet.

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres hos KIWI Høybråten, kun en kort spasertur fra boligen, i tillegg til Joker Høybråten og Joker Starveien i nabolaget.

For den friluftinteresserte ligger både Østmarka og Lillomarka innen kort avstand, med flotte turmuligheter året rundt, inkludert skiløyper, turstier og badevann.

Offentlig kommunikasjon er også lett tilgjengelig. Det er ca. 12 minutters gange til Høybråten stasjon med togforbindelse til Oslo sentrum og Lillestrøm, samt bussholdeplasser i nærheten med gode forbindelser.

## Parkering

Boligen har en integrert dobbeltgarasje med plass til to biler. Det er lagt røropplegg for montering av elbillader i garasje.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 320.7 m<sup>2</sup>

Felles innkjøring og tomt ved inngangspartiet til huset. Eiendommene er seksjonert i tre seksjoner - hvor hver seksjon har egen hageparsell. For ytterligere informasjon, se seksjoneringskart.

Matrikkelkart viser at eiendomsgrensene til enheten har nøyaktighet (standaravvik) "10 cm eller mindre" - Middels - høy nøyaktighet (Areal = 320,70 kvm)

Matrikkelkart viser at eiendomsgrensene til felles tomt har nøyaktighet (standaravvik) "10 cm eller mindre" - Middels - høy nøyaktighet. (Areal = 282,50 kvm)

Matrikelbrev fra kommunen er vedlagt salgssoppgaven.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Enebolig

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Utbygger har innsendt søknad om midlertidig brukstillatelse.

Før overtakelse og gjennomføring av oppgjør forutsettes det at kommunen har utstedt midlertidig brukstillatelse.

Selger har ansvar for å innhente ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at ferdigattest som regel utstedes etter at boligen er overtatt.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, vil overtakelse skje på grunnlag av midlertidig brukstillatelse. Denne ordningen påvirker ikke utbyggers plikt til å sørge for at ferdigattest blir utstedt.

# Innhold

## Areal

BRA - i: 228 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 228 m<sup>2</sup>

TBA: 20 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 91 m<sup>2</sup> Soverom, stue, hall m/trapp, bad, garasje, teknisk rom under trapp

2. etasje

BRA-i: 91 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, omklede rom, bad, soverom 2, bad 2

3. etasje

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> Bad, stue m/trapp, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m<sup>2</sup> Balkong

3. etasje

13 m<sup>2</sup> Takterrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Ikke målbare arealer

Ikke måleverdig areal (ALH) = 5 kvm (i loft etasjen)

## Bygningssakkyndigs

## kommentar til

## arealoppmåling

Arealrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra

2023.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger (fra arkitekten) ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc.

De er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme - for eksakte arealer se arealrapport vedlagt fra takstmann, datert: 12.03.2026.

## Standard

1. etasje:

I første etasje finner vi entré, stue, bad, 1 soverom og garasje.

Det er lagt opp til mulighet for etablering av hybel i etasjen dersom ønskelig.

2. etasje:

I andre etasje finner vi en romslig stue med åpen kjøkkenløsning, 1 soverom, i tillegg til masteravdeling med soverom, bad og walk-in.

Hovedsonen i 2. etasje har direkte adkomst til balkong.

3. etasje:

I tredje etasje finner vi en loftstue, samt 2 soverom og bad.

Loftstuen har utgang til takterrasse.

STANDAR:

Boligen holder en moderne og gjennomført standard med lyse overflater og tidsriktige materialvalg.

Innvendige gulv i oppholdsrom leveres med 1-stavs parkett av typen Nordlys eik (13 mm) eller tilsvarende.

Bad, teknisk rom og vaskerom leveres med fliser fra Flisekompaniet.

Vegger består hovedsakelig av malt gips i lys farge (S 0502-Y), og himlinger leveres med malt gips. Utførelse av

sparkling og maling er iht. NS3420, estetisk kvalitet K3.

Innvendige dører er av typen Easy hvit glatt dør med matt forkrommet vrider.

Listverk leveres som hvite dør- og gulvlist (12x58), uten taklister.

Trapp leveres i hvit utførelse med eiketrinn som harmonerer med gulvet.

Kjøkken leveres fra Strai med integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende.

Bad leveres med fliser fra Flisekompaniet og baderomsinnredning Rowan fra Korsbakken (60 og 80 cm).

Boligen leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit.

Garasjen leveres med OSB-plater på vegger og tak, samt garasjeport i dempet sort (NCS 8500).

Ytterdør leveres i modellen Tun 351 i dempet sort med klart sideglass.

Balkong leveres med glassrekkverk med stolper i syrefast stål.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

## Bebyggelsen

Enebolig i rekke med integrert garasje.

### Byggemåte

Selger har ikke skaffet en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften til avhendingsloven. Forskriften fastsetter minstekrav for hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvordan resultatene skal presenteres i rapporten. Det er ikke et lovkrav å fremskaffe en slik tilstandsrapport, men mangelen på en slik rapport medfører at det vanligvis er gjort færre undersøkelser av bygningssakkyndig, og at kjøper får mindre informasjon om eiendommens tilstand enn hva som ville vært tilfelle dersom en tilstandsrapport var innhentet.

Informasjon under er hentet fra leveransebeskrivelsen.

Betongarbeider:

Termomur og gulv i betong. Betonggulvet utføres med isolasjon/armering og radonsikring

Utvendig kledning 19x148 mm dobbelfals stående rett, grunnet 3-sidig og 19x148 mm liggende dobbelfals 60 grader, grunnet 3-sidig.

Takstein Palerma struktur svart dobbelkrum ru. Det leveres sort aluminiums beslag og takrenner og nedløp. Natre trevindu eller tilsvarende i dempet sort NCS 8500 utvendig og innvendig.

Garasje tak/vegger med OSB plater, og garasjeport i

dempet sort, NCS 8500. Ytterdør Tun 351 dempet sort NCS 8500 med klart sideglass 99x209. Boddør i av typen ytterdør Tun 100 dempet sort NCS 8500 glatt 99/209.

Rekkverk på balkong leveres i glass med stolper i syrefast stål.

Innvendige tak leveres med malt gips stort sett i farge hvit S 0502Y hvis ikke annet er spesifisert i romskjema. Sparkling/maling ihht NS3420, estetisk kvalitet K3.

Innvendige vegger består av malt gips. Sparkling/maling ihht NS3420, estetisk kvalitet K3.

Listverk innvendig 12x58 Dørlist og gulvlist hvit. "Gips i smug"\* uten vinduslister. Ingen taklister. Det vil være synlige stiftemerker.

Innerdører av typen dørblad Easy hvit lett glatt dør og matt forkrommet vrider.

Innvendige gulv som ikke har flis leveres med 1-stavs parkett av typen Nordlys eik 13mm eller tilsvarende dersom produktet ikke kan leveres av leverandør (opus 181 hvit).

Det leveres hvit åpen trapp med eiketrinn med samme farge som gulv.

Kjøkkenet leveres fra Strai. Det leveres hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende.

Bad/teknisk/vaskerom med fliser fra Flisekompaniet og innredning Rowan (60 og 80 cm) fra Korsbakken. Utvendig beplantning, hekker, plattinger som er vist på illustrasjon medfølger ikke, og er kun ment som illustrasjon.

Kjøper må montere egen postkasse på ønsket sted.

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning

fra Flexit.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Granliveien 21L, 1086 OSLO

Gnr. 107, bnr. 1237, snr. 1, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune.

### Selger

Gsfs Holding AS

### Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind

Polisenummer fellesforsikring: 7842601 / 1

### Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Rød

### Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt

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

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen varmes opp via panelovner.

Varmekabler på bad, vindfang, bad/vaskerom.

Peisovn i stue.

Boligen er nyoppført og har ikke vært benyttet. Det er derfor ingen informasjon om reelt strømforbruk/ strømkostand.

### Regulerings og arealplaner

Områdeanalyse viser at eiendommen er berørt av følgende:

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på:

-Kvikkleire: Aktsomhetsområde for kvikkleire: Ja. Risiko for skred på eiendommen: Ingen. Konsekvens ved skred: Ingen.

-Radonutsatt område: aktsomhetsgrad for radon på eiendommen: Middels til lav aktsomhet.

-Støysoner: Støy fra veg : Gul støysoner.

### Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det

tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/107/1237/1:

23.04.1952 - Dokumentnr: 4766 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1237  
Gjelder denne registerenheten med flere  
-Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning: Gnr: 107, Bnr: 380 tomt nr. 21 til Granliveien. tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av arbeidsdepartementet under 27/10 stadfestede bygningsvedtaker for Aker, idet det bestemmes: Granliveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4.5 meter. Se ytterligere bestemmelser i dokumentet.

07.12.2021 - Dokumentnr: 1537138 - Bestemmelse om veg  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1237  
Gjelder denne registerenheten med flere  
-Erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei - gjelder gnr: 107, bnr: 1237  
Se alle bestemmelser og krav til utarbeidelse av veien i dokumentet vedlagt.

26.01.2022 - Dokumentnr: 98032 - Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om gjensidig adkomstrett  
Gjelder også fremtidig utskilte parseller  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1237  
Gjelder denne registerenheten med flere  
-Erklæring om adkomstrett: eierne av gnr: 107, bnr: 380 (granliveien 21) og eierne av gnr: 107, bnr: 117 (granliveien 119 na og b) gir hverandre adkomstrett over allerede etablerte felles privat stikkvei som går vestover fra

Granliveien og som ligger på grense mellom nevnte 2 eiendommer. Adkomsretten vil også gjelde for eiendommer som blir utskilt fra nevnte 2 eiendommer.

30.10.2024 - Dokumentnr: 2165459 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1237  
Gjelder denne registerenheten med flere  
--Erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei - gjelder gnr: 107, bnr: 1237  
Se alle bestemmelser og krav til utarbeidelse av veien i dokumentet vedlagt.

14.05.2025 - Dokumentnr: 538634 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 1/3  
-Seksjoneringsdokumentet ligger vedlagt og viser inndeling av tomt og fellesarealer.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler seksjonen. Adkomst til eiendommen skjer fra privat vei via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen har ikke hybel i dag, men det er

lagt opp til mulighet for hybel i 1.etasje. Hybel er tiltenkt som en integrert del av hovedboligen, med intern adkomst. Arealet her er godkjent for varig opphold og kan benyttes til utleieformål. Det er lagt opp vann inn/ut i stuen i 1.etg - slik at det enkelt kan installeres kjøkken her. Samt er det mulighet for å sette opp vegg/dør mellom 1 etasje og adkomsten til 2.etg. Dette vil gi felles hovedinngang - videre dør inn til hybelen. Derav en hybel i 1.etg som kan leies ut ved behov.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

### SAMEIE:

Boligen er en del av et lite sameie bestående av totalt tre enheter. Sameiet har per i dag ingen etablerte vedtekter eller husordensregler, og det er heller ingen felles økonomi eller felleskostnader mellom enhetene.

De 3 enhetene eier innkjøringen i fellesskap, dette er en del av felles tomten. Det er pr dd ikke satt regler for bruk av denne, samt vedlikehold som snømåking, vår-dugnad mm. Kjøper bør være oppmerksom på at dette kan fastsettes i fellesskap med de andre enheten i senere tid - da dette vil være et felles ansvar.

### ANNET:

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterrett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsopgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Om eiendommen og salgsvilkår

Denne boligen er nylig ferdigstilt, men har ikke vært

bebodd. Salget skjer etter bestemmelsene i avhendingsloven.

#### Garanti ved salg til forbruker

Dersom kjøperen er en privatperson og kjøpet gjennomføres innen seks måneder etter at eiendommen ble fullført, skal det stilles garanti i tråd med bustadoppføringslova § 12. Dette følger av avhendingslova § 2-11. Hvis kjøper ikke anses som forbruker, bortfaller kravet om garanti.

#### Dokumentasjon og opplysningsgrunnlag

Kjøper bes om å gå grundig gjennom all tilgjengelig salgsinformasjon, inkludert prospekt og vedlegg. Opplysningene er hentet fra selger, samt offentlige registre som Kartverket og kommunen. Forhold som tydelig fremgår av dokumentasjonen anses som kjent for kjøper og kan derfor ikke etterpå påberopes som mangler – dette gjelder også om dokumentene ikke er lest.

#### Undersøkelsesplikt

Alle interessenter anbefales å foreta en grundig gjennomgang av eiendommen før eventuelle bud inngis – gjerne sammen med fagkyndig. Dersom man velger å kjøpe uten befaring, kan man ikke i ettertid kreve kompensasjon for forhold som burde vært avdekket ved en normal undersøkelse.

Dersom noe er uklart, anbefales det at budgivere søker råd hos megler eller bygningssakkyndig før budgivning.

#### Avtalegrunnlag og partenes plikter

Partenes rettigheter og forpliktelser fastsettes i kjøpsavtalen og de dokumenter som er gjort tilgjengelige i forbindelse med handelen. Avtalen suppleres av bestemmelsene i avhendingsloven. Ulike regler gjelder avhengig av om kjøper er en forbruker eller ikke – dette utdypes nedenfor.

#### Budvurdering og selgers frihet

Siden reglene varierer etter hvem som kjøper, kan bud fra

profesjonelle aktører vurderes annerledes enn bud fra privatpersoner. Ved salg til ikke-forbruker, kan eiendommen selges med begrenset ansvar fra selgers side ("som den er"). Dette gir selgeren lavere risiko og kan gjøre et lavere bud mer attraktivt. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, uavhengig av pris.

#### Egenerklæring om kjøperstatus

Budgiver må oppgi om vedkommende handler som privatperson eller som ledd i næringsvirksomhet. Dette skal angis i budskjemaet. Budgivere vil bli orientert dersom det kommer inn bud fra andre som ikke er forbrukere.

#### Forbrukerkjøp

##### Hva menes med forbruker?

En forbruker er en fysisk person som handler for privat bruk, og ikke som ledd i næringsvirksomhet.

##### Hva gjelder ved kjøp som forbruker?

Dersom boligen ikke samsvarer med avtalen, eller det foreligger feil som omfattes av avhendingslovens §§ 3-2 til 3-8, kan det foreligge en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger som kunne ha påvirket kjøpsbeslutningen – forutsatt at dette ikke ble rettet opp på en tydelig måte.

Hvis innendørs areal avviker med 2 % eller mer (og minst 1 m<sup>2</sup>), kan dette også gi grunnlag for krav etter § 3-3. For prisavslag/erstatning gjelder en egenandel på 10 000 kroner, som kjøper selv må dekke.

##### Kjøp utenfor forbrukerdefinisjonen

##### Når regnes kjøper som ikke-forbruker?

Dersom kjøperen er en juridisk person (som et selskap), eller handler som ledd i næringsvirksomhet, omfattes ikke kjøpet av reglene for forbrukere.

##### Særskilte vilkår ved profesjonelt kjøp

Ved slike kjøp anses eiendommen overdratt med "som den er"-forbehold. Selgers ansvar for eventuelle mangler begrenses til det som er eksplisitt avtalt.

I tillegg fravikes avhendingslovens § 3-3 andre ledd, og spørsmål om arealavvik skal da vurderes etter § 3-8. Kjøper har like fullt en plikt til å foreta nødvendige undersøkelser av eiendommen – denne plikten gjelder uavhengig av kjøperkategori.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/brnr), 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av

både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Vedlegg til Salgsoppgave

Se alle dokumenter vedlagt.

## Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 60 000,00

Grunnpakke bolig info\*\* kr 7 500,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 22 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 7000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 000,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 21 000,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 130 250,- Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

[regine.hodt@emera.no](mailto:regine.hodt@emera.no)

Tlf: 452 05 154

Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

[daria.dymarska@emera.no](mailto:daria.dymarska@emera.no)

Tlf: 463 64 086

## Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

16.03.2026

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

GRANLIVEIEN 21L

# VEDLEGG



# Nabolagsprofil

Granliveien 21L - Nabolaget Søndre Høybråten - vurdert av 59 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Granliveien Linje 64	3 min	0.3 km
Høybråten stasjon Linje L1	12 min	1.1 km
Ellingsrudåsen Linje 2	22 min	1.6 km
Furuset T-bane, buss	5 min	2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min	12.8 km

## Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	9 min	0.8 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	20 min	1.8 km
Bakås skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	22 min	1.8 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	17 min	1.4 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 280 elever, 21 klasser	21 min	1.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	7 min	3.3 km
OKS Videregående skole	11 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

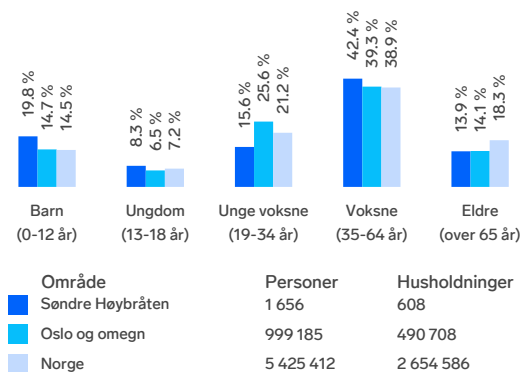
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Øvre Høybråten barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min	0.7 km
Starveien barnehage (1-5 år) 45 barn	14 min	1.2 km
Stig barnehage	15 min	



## Dagligvare


Coop Prix Høybråten	8 min	
Joker Høybråten Post i butikk, søndagsåpent	10 min	0.9 km




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









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Gateparkering**  
Lett 90/100

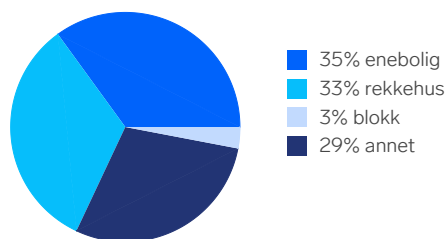
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100

## Sport

-  Høybråten skole 9 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  Høybråten Park 11 min   
Ballspill, basket 0.9 km
-  Mudo Furuset 5 min 
-  Actic Furuset Senter 6 min 

## Boligmasse




«Stille og rolig nabolag med trivelige naboer og lite trafikk.»

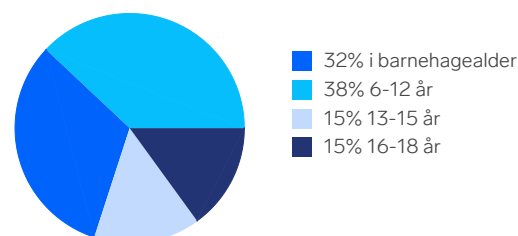
Sitat fra en lokalkjent



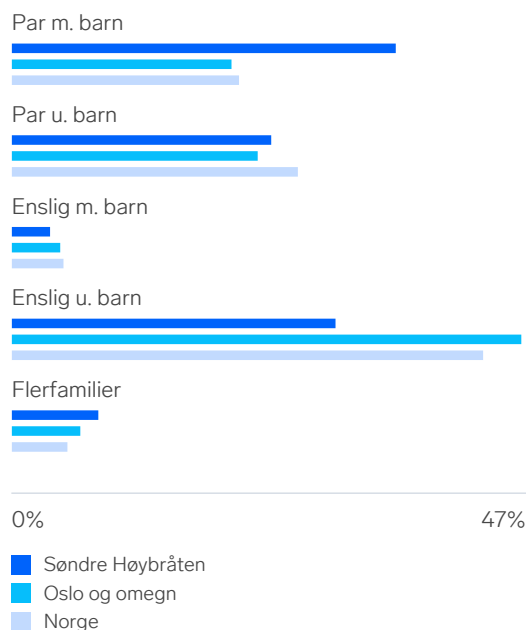
## Varer/Tjenester

-  Furuset Senter 6 min 
-  Vitusapotek Karihaugen 16 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

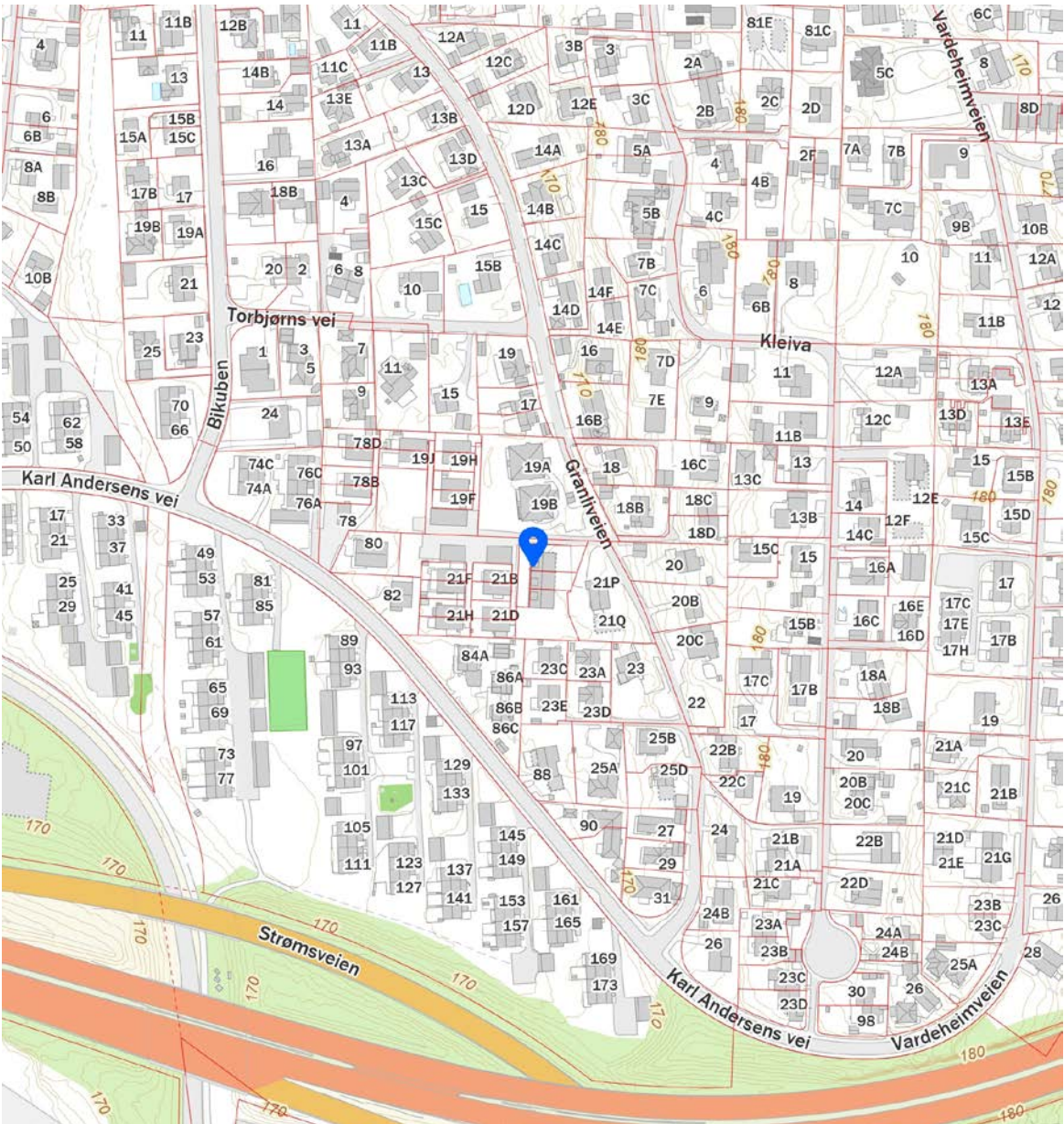
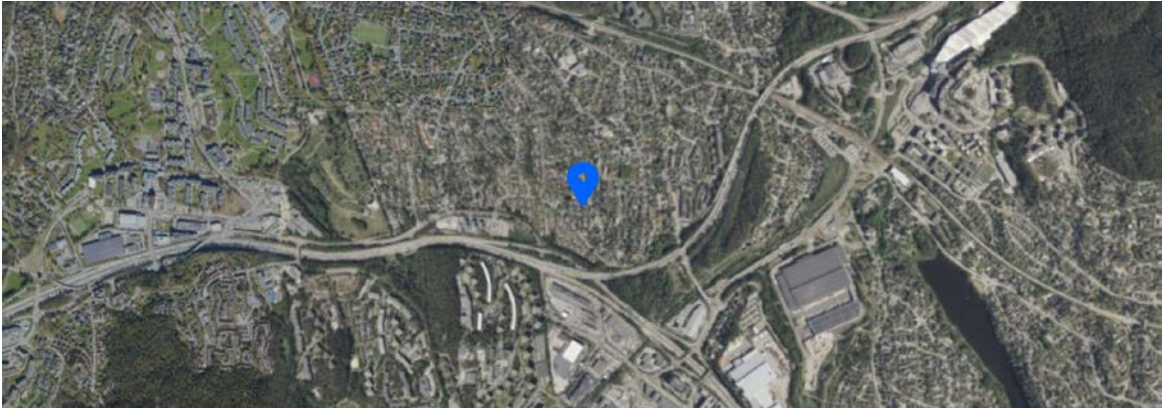


## Sivilstand

Sivilstand	Søndre Høybråten	Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



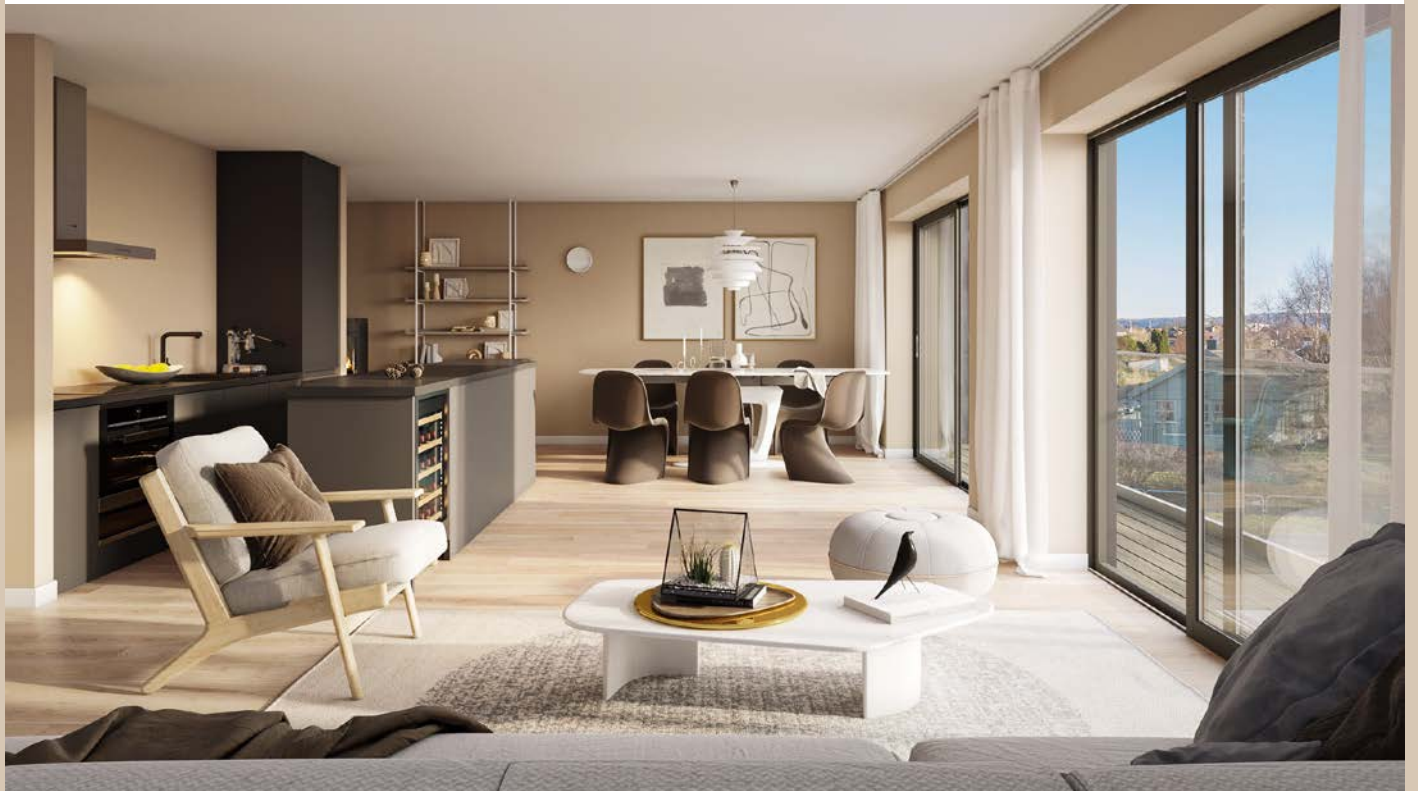
 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



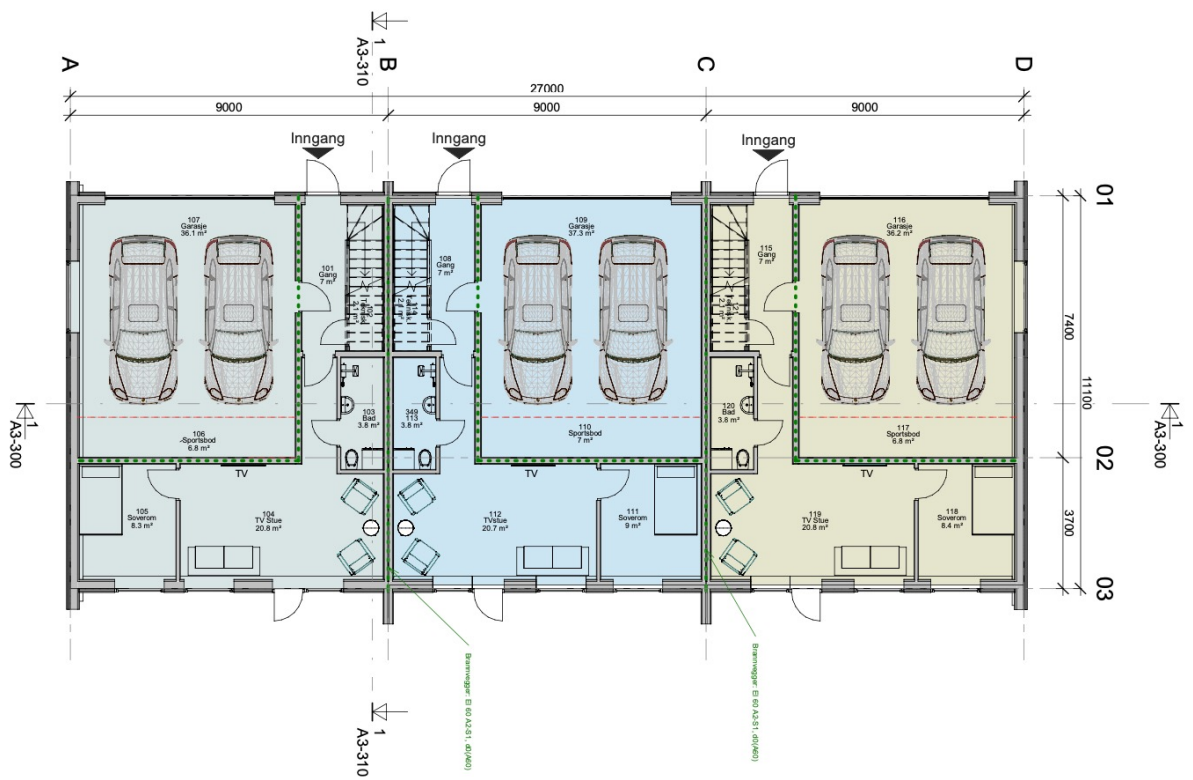
**SW**  
**BYGG AS**

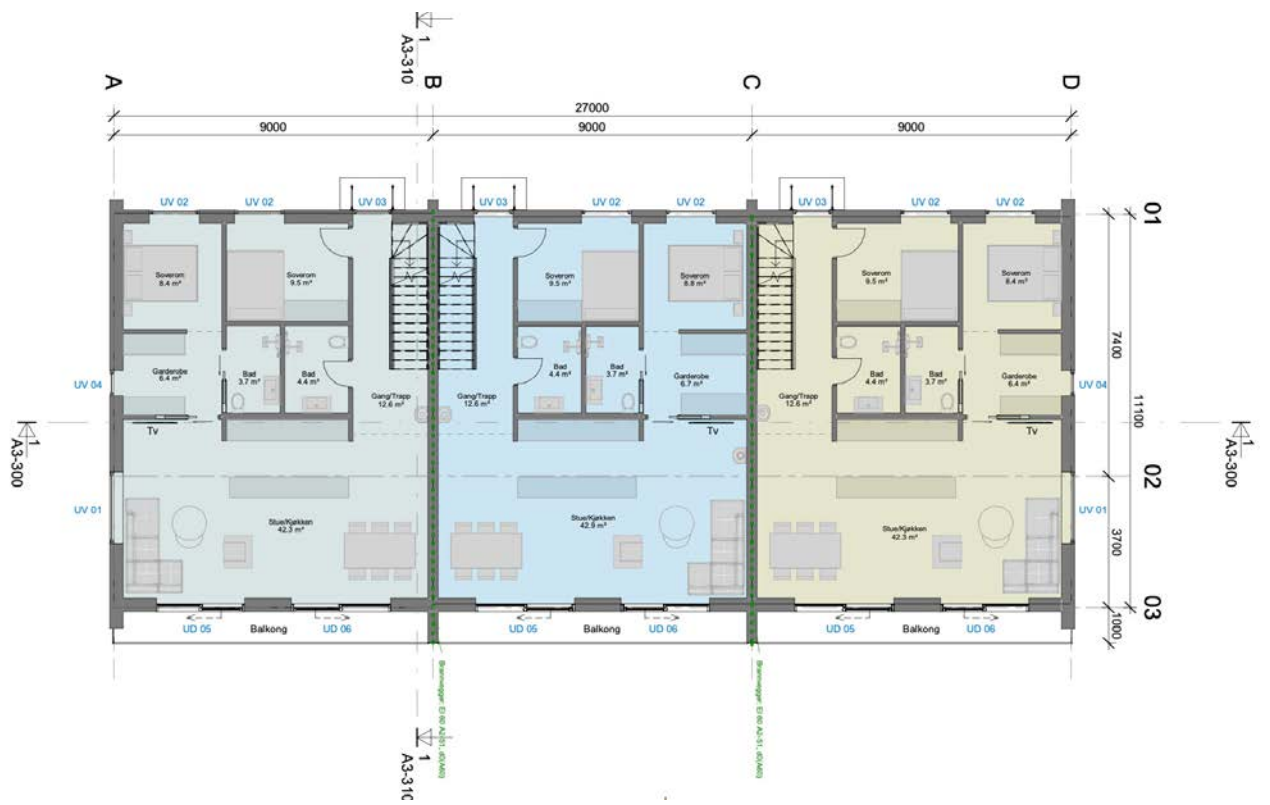
Granliveien 21

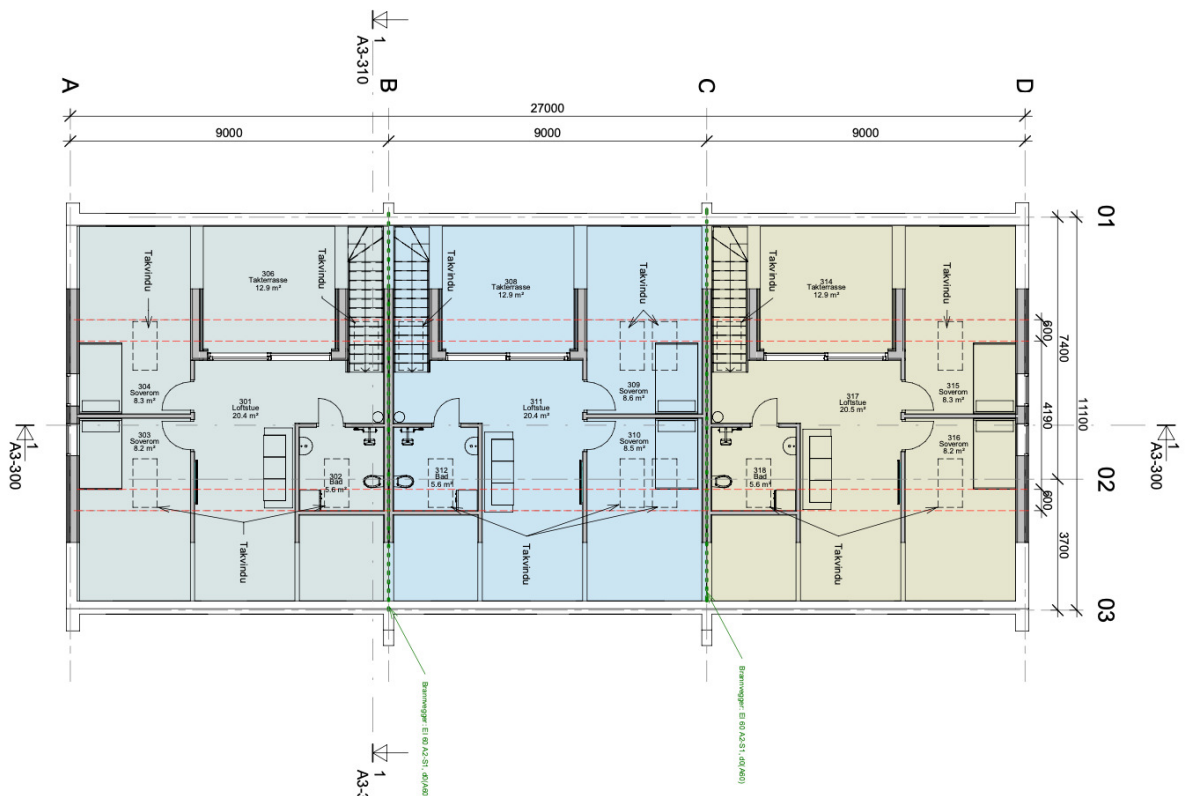












## TEKNISK BESKRIVELSE - Granlveien 21

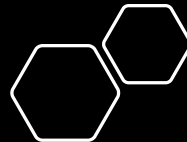
### GENERELT

#### Eksteriør

Utvendig kledning	19x148 mm dobbelfals stående rett grunnnet 3 sider
Utvendig kledning	19x148 mm liggende dobbelfals 60 grader grunnnet 3 sider
Taktekking	Takstein Palema Struktur svart dobbelkrum ru (eller tilsvarende)
Takrenne	Det leveres sort aluminiums beslag og takrenner og nedløp.
Beslag	Sort alu
Vinduer	Natse eller tilsvarende - trevindur dempet sort NCS 8500 utvendig/innvendig.
Terrasse	28x120 mm cu impregnerte terrassegulvbord kl 1.
Balkong/rekkverk	28x120 mm cu impregnerte terrassegulvbord kl 1. Glassrekkverk
Garasje tak/vegger:	OSB
Garasjeport	Garasjeport dempet sort NCS 8500
Ytterdører	Ytterdør Tun 351 dempet sort NCS 8500 med klart sideglass 99x209
Boddør	Ytterdør Tun 100 dempet sort NCS 8500 glatt 99/209
Rekkverk (balkong)	Glassrekkverk med stolper i syrefast stål

#### Interiør

Innvendige tak	Malt gips – farge hvit S 0502Y (se romskjema) Sparkling/maling ihht NS3420, estetisk kvalitet K3
Innvendige vegger	Malt gips – farge..... (se romskjema) Sparkling/maling ihht NS3420, estetisk kvalitet K3
Listverk innvendig	12x58 Dørlist og gulvlist hvit. «Gips i smuga» uten vindulster. Ingen taklister. Synlige stiftemerker
Innerdører	Dørblad Easy hvit lett glatt dør, hvit karm
Parkett	Parkett Nordlys ek 13mm(1stav) eller tilsvarende (opus 181 hvit)
Trapp	Hvit åpen trapp med eketrinn
Kjøkken	Kjøkken Kvik - i underetg ligger rør og EL klart i vegg
Bed/teknisk/vaskerom	
Oppvarming	Pelsovn Sargas 1 m/gulvplate i glass, stålløpe Schiedel eller tilsvarende
Ventilasjon	Balansert ventilasjon m/ varmegjenvinning i hele huset. Avtrekk fra kjøkken - kullfilter
Betongarbeider	Termomur og gulv i betong. Betonggulvet utføres med isolasjon/armering og radonsikring.
Utomhus	Utvendige beplantning, hekker, plattinger er kun vist som illustrasjon. Dette kan evt. bestilles som tillegg.
Forsikring	Utbygger holder byggeforsikring frem til overtakelse.
*Gips i smyg:	Detta betyr at det ikke leveres med foringer innvendig på vinduene og ytterdørene. Vi bruker istedenfor gips her slik at det går i ett med vegg. Det betyr igjen ingen lister innvendig rundt vinduer/ytterdører. Dette gjør vi etter anbefaling fra arkitekt for å skape ett moderne preg på boligen.
Markterasse	Denne er ikke med, men kan levers som tillegg
BESKRIVELSE	Kontrakts dokumenter med detaljprosjektering gjelder foran denne beskrivelsen.



ROM - 1 etg	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO		SANITÆR	VENT.	ANNET
<b>Stue/TV stue</b>	Parkett Nordlys ek 13mm (1stav)	Malt gips Shooting Beige	Malt gips Shooting Beige	Lampepunkt	Panelovn		Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning. Kjøkken hette leveres og monteres.	
<b>Soverom</b>	Parkett Nordlys ek 13mm (1stav)	Malt gips Muskattnett	Malt gips Muskattnett	Lampepunkt	Panelovn		Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.	Garderobe kan leveres som tilvalg
<b>Bad</b>	Fiser fra Fliskompaniet PROVENZA UNIQUE TRAV. MINI WHI	Malt gips Shooting Beige	Malt gips Shooting Beige	Varmekabler og downlights		Innredning hvit med skuffer og armatur, veggengt WC, dusjgarnityr, glassdører	Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.	Mosaikk 5x5 flis gulv dusjsone
<b>Gang/ VF/Garderobe</b>	PROVENZA Ego Avorio 60x60 Flis	Malt gips Shooting Beige	Malt gips Shooting Beige	Varmekabler og downlights			Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.	Garderobe kan leveres som tilvalg
<b>Bod under trapp</b>	PROVENZA Ego Avorio 60x60 Flis	Malt gips Shooting Beige		Lampepunkt				
<b>Garasje</b>		OSB	OSB	Lystoffrør armatur		Utekran		

ROM - 2. Etg	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITER	VENT.	ANNET
<b>Stue / Kjøkken</b>	Parkett Nordlys eik 13mm (1stav)	Malt gips Shooting Beige	Malt gips Shooting Beige	Lampepunkt Panelovn		Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning. Kjøkken hette leveres og monteres.	
<b>Soverom</b>	Parkett Nordlys eik 13mm (1stav)	Malt gips Muskattnett	Malt gips Muskattnett	Lampepunkt Panelovn		Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.	Garderobe kan leveres som tilvalg
<b>Soverom</b>	Parkett Nordlys eik 13mm (1stav)	Malt gips Muskattnett	Malt gips Muskattnett	Lampepunkt Panelovn		Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.	Garderobe kan leveres som tilvalg
<b>Garderobe</b>	Parkett Nordlys eik 13mm (1stav)	Malt gips Shooting Beige	Malt gips Shooting Beige	Lampepunkt - 4 downlight			Garderobe kan leveres som tilvalg
<b>Bad og vaskerom</b>	Fiser fra Fliskompaniet PROVENZA UNIQUE TRAV. MINI WHI	Malt gips Shooting Beige	Malt gips Shooting Beige	Varmekabler og 4 downlights	Innredning hvit med skuffer og armatur, vegghengt WC, dusjgarnityr, glassdører	Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.	Mosaikk 5x5 flis golvdusjone
<b>Gang/Trapp</b>	Parkett Nordlys eik 13mm (1stav)	Malt gips Shooting Beige	Malt gips Shooting Beige	Lampepunkt		Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.	
<b>Bad</b>	Fiser fra Fliskompaniet PROVENZA UNIQUE TRAV. MINI WHI	Malt gips Shooting Beige	Malt gips Shooting Beige	Varmekabler og 4 downlights	Innredning hvit med skuffer og armatur, vegghengt WC, dusjgarnityr, glassdører	Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.	Mosaikk 5x5 flis golvdusjone



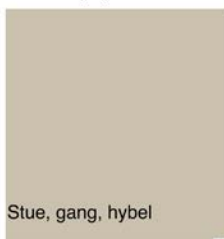

ROM - 3. Etg	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	VENT.	ANNET
Loftstue	Parkett Nordlys eik 13mm (1stav)	Malt gips Shooting Beige	Malt gips Shooting Beige	Lampepunkt Panelovn		Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning. Kjøkken hette leveres og monteres.	
Soverom	Parkett Nordlys eik 13mm (1stav)	Malt gips Shooting Beige	Malt gips Modern Beige	Lampepunkt Panelovn		Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.	Garderobe kan leveres som tilvalg
Soverom	Parkett Nordlys eik 13mm (1stav)	Malt gips Shooting Beige	Malt gips Shooting Beige	Lampepunkt Panelovn		Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.	Garderobe kan leveres som tilvalg
Bad	Fliser fra Fliskompaniet PROVENZA UNIQUE TRAV. MINI WHI	Malt gips Shooting Beige	Malt gips Shooting Beige	Varmekabler og downlights	Innredning hvit med skuffer og armatur veggengt WC, dusjgarnityr, glassdører	Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.	Mosaikk 5x5 flis gulv dusjsone
Takterasse	28x120 mm cu impregnerte terrassegulvbord kj 1.			Lampepunkt -Stikkontat			



# Farger

## Granliveien 21, Høybråten

12075 Soothing Beige



1453 Bomull



12076 Modern Beige



1929 Muskatnett



Vinduer innvendig og utvendig



Kledning



\* Farge på kledning tilnærmet 3D bilde

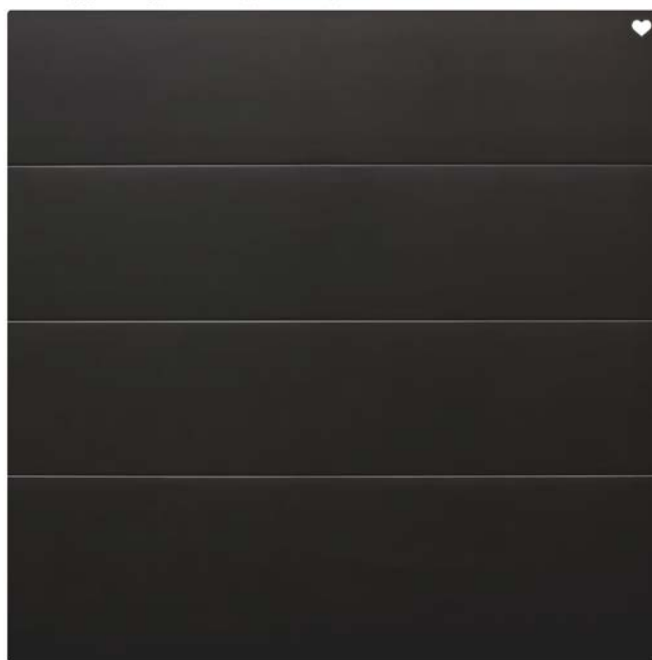
Ytterdør

Boddør



# Garasjeport

---



# Takstein



RU Skifergrå26941617

RU Sort  
23993298



Rekkverk i glass  
og henhold til  
bilde  
eller tilsvarende



## Takrenner og beslag



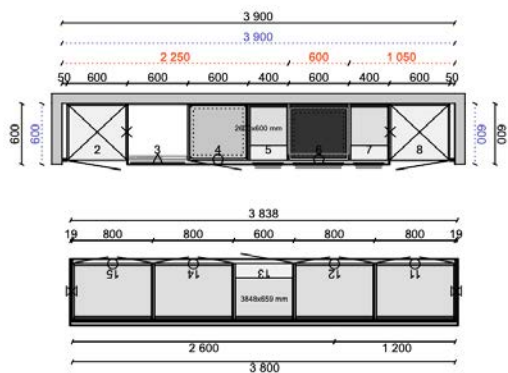
# Terassebord

CU-imp. furu 28x120



Kjøkken fra  
kvik Verdi  
140.000

# Kjøkken fra Kvik



## Hvitevarer

- 6 A HV1274 - Bosch induksjon PIE611BB5E**
  
- 8 A HV1207 - Bosch ovn HBA530BB0SBlack**
  
- 19 DWB66BC50 - Serie 2, Veggmontert ventilator, 60 cm**
  
- 99999A DWZ1DX1I4 - Clean Air Stand. Omluftssett**
  
- 99999B HV1282 - Bosch kjølfrys - KIV87NSE0**
  
- 99999C HV1263 - Bosch opvaskmask. SBV4HTX33E**

\* Eller tilsvarende produkt andre merker



## Standard innedør

**Dørblad Easy hvit lett glatt dør og matt forkrommet vrider**

## Standard dørvrider

- Dørvrider a2012 innv b-  
krom pp dt 38-42 mm



## Standard parkett

- Parkett Nordlys eik 13mm(1stav) eller tilsvarende

- <https://www.maxbo.no/parkett-nordlys-eik-13mm-p2737898/?algoliaQueryId=13d9731d727d62294b38e06408121aaa>



## Standard listverk

### **Gulvlist:**

Fotlist furu 12x058 avrundet hvitmalt

### **Karmlist:**

Karmlist furu 12x058 avrundet hvitmalt

### **Karmlist vindu og taklist:**

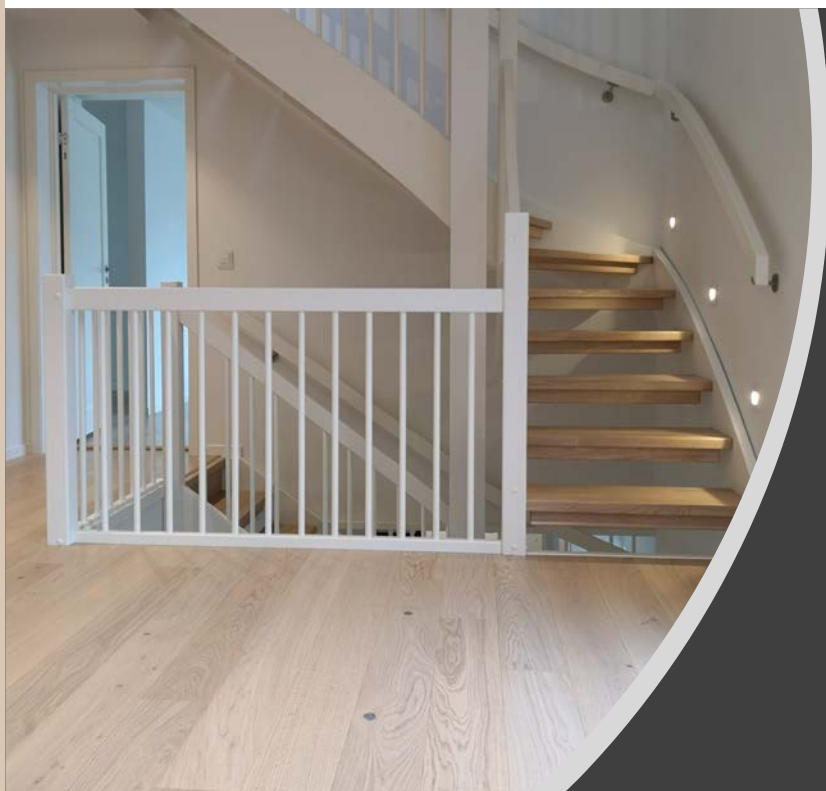
Listefritt



**Gulvlist**



**Karmlist**

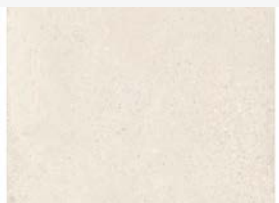


## Standard trapp



## Standard peisovn

- Auduro (eller tilsvarende) med klar golvplate glass
- Leveres med golvplate i klart glass



---

### Flis fra Fliskompaniet

- Unique Travertine, Minimal White 60x60
- ATLAS CONCORDEBoost, White 30x60
- Amazing, Antracite 30x30
- Ego, Avorio 60x60 Flis
- Flis i dusjsone 5x5 cm



## Maling

### Maling innvendig i deres bolig:

Innvendige vegger (hvor det ikke er flis) er satt opp med fargen klassisk hvit, mens innvendig tak blir malt i hvit base(standard).

- Hvis man ønsker å endre farger på noen av rommene i boenhet er dette mulig mot et tillegg i pris.
- Fargen som man velger må enten oppgis med NCS-kode eller en jotun fargekode.
- Max 3 forskjellige farger pr. boenhet.
- Det vil være mulig å se på fargeprøver i Norges råeste farge-bar på tilvalgsmøtet med Storbohus.



# Baderom

- Vask / wc (3,8kvm):

- 1stk: ROWAN 60 SERVANTSKAP HVIT HØYGLANS 2 SKUFFER
- 1stk: OSIER 60 SERVANT PORSELEN
- 1stk: SPEIL 60 MED INTEGRERT LYS
- 1stk: SPACE SERVANTKRAN, KROM
- 2stk: A-coll Imber dusjdør rett B90 m/kromprofil enkel
- 1stk: MINI LUXE TERMOSTATKRAN, KROM
- 1stk: FAIR JET DUSJGARNITYR, KROM
- 1stk: ENDO VEGGHENGT TOALETT / inkl sete
- 1stk: Vaskemaskin kran

- Bad 1 etasje (3,8kvm):

- 1stk: ROWAN 60 SERVANTSKAP HVIT HØYGLANS 2 SKUFFER
- 1stk: OSIER 60 SERVANT PORSELEN
- 1stk: SPEIL 60 MED INTEGRERT LYS
- 1stk: SPACE SERVANTKRAN, KROM
- 1stk: A-coll Imber dusjdør rett B90 m/kromprofil enkel
- 1stk: MINI LUXE TERMOSTATKRAN, KROM
- 1stk: FAIR JET DUSJGARNITYR, KROM
- 1stk: ENDO VEGGHENGT TOALETT / inkl sete

- Kjøkken 2 etasje (45,5kvm):

- 2stk: SPACE KJØKKENKRAN M/AVSTENING, KROM

<https://www.korsbakken.no/rowan-60-m%C3%B8belsett>

- Bad 2 etasje (4,5kvm):

- 1stk: ROWAN 80 SERVANTSKAP HVIT HØYGLANS 2 SKUFFER
- 1stk: OSIER 80 SERVANT PORSELEN
- 1stk: SPEIL 80 MED INTEGRERT LYS
- 1stk: SPACE SERVANTKRAN, KROM
- 1stk: A-coll Imber dusjdør rett B90 m/kromprofil enkel
- 1stk: MINI LUXE TERMOSTATKRAN, KROM
- 1stk: FAIR JET DUSJGARNITYR, KROM
- 1stk: ENDO VEGGHENGT TOALETT / inkl sete

- Bad 2 etasje (5,7kvm):

- 1stk: ROWAN 80 SERVANTSKAP HVIT HØYGLANS 2 SKUFFER
- 1stk: OSIER 80 SERVANT PORSELEN
- 1stk: SPEIL 80 MED INTEGRERT LYS
- 1stk: SPACE SERVANTKRAN, KROM
- 2stk: A-coll Imber dusjdør rett B90 m/kromprofil enkel
- 1stk: MINI LUXE TERMOSTATKRAN, KROM
- 1stk: FAIR JET DUSJGARNITYR, KROM
- 1stk: ENDO VEGGHENGT TOALETT / inkl sete

Elektro  
-  
RM Elektro

5  
ÅRS  
GARANTI




Kube



Arc

Det er inkludert 20 stk downlight



Elektro  
-  
RM Elektro

1 stk Sikringskap innvendig  
1 stk Svakstrømsskap  
1 stk Utvendig tilknytningsskap for måler og ekom  
<10 m Inntakskabel fra utvendig tilknytningsskap  
1 RS Jording og inntaksrør  
1 RS Komfyrvakt  
3 stk Brannvarslere nett og serietilkoblet (hvite)  
1 stk Rørøpplagg til elbil i garasje  
1 stk Armatur i tekniskrom  
5 stk Utelamper vegg (kubé)  
3 stk Varmekabeler på bad/m termostat  
1 stk Varmekabel i vindfang og garderobe/m termostat  
1 stk Varmekabel I bad/vaskerom/m termostat  
1 RS Utelamper vegg (kubé) med astrour fuksjon  
20 stk Downlights SG LED/ med dimmer

Elektroinstallasjon Pr. boenhet,  
Installasjonspunkter iht. Nek 400-2022

Trykkvakt til avtrekksvifte



## Tilvalgsliste

# Takstein

Carisma Benderit granitt  
flat takstein matt



## Spilevegg bak seng på master soverom



## Tilvalg dørvrider innerdør

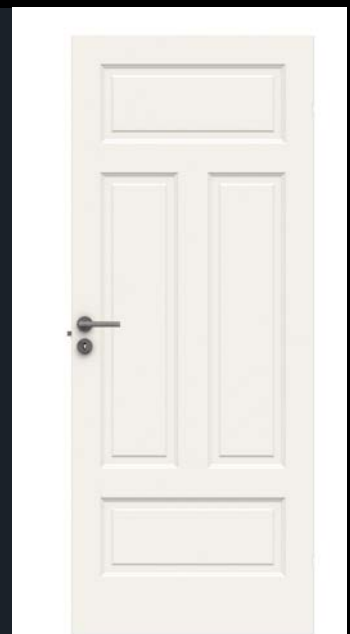
- Dørvrider New York sort
- Dørvrider New York b-krom





### 1.Tilvalg innerdør

- Style 03 hvit formpresset dør med 3 speil
- Farge: klassisk hvit
- Sorte dører



## 1.Tilvalg parkett

- Parkett Shade Eik Essence 14mm 1-stav matt
- Parkett Heritage Eik Old Brown 14mm plank oljet
- Parkett Prestige Eik Graphite 14mm 1-stav
- Parkett Shade Eik Soft Beige 13mm plank børstet





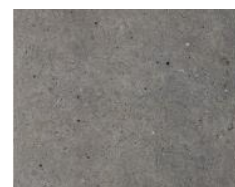
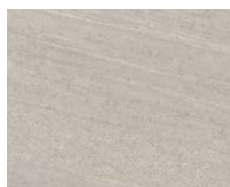
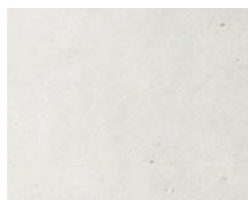
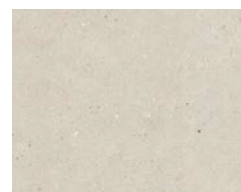
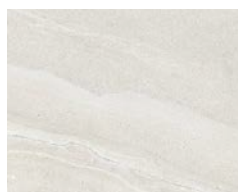
## Tilvalg peisovn

- Peisovn Sargas 3
- Leveres med gulvplate i klart glass
- Tellus komplett peis



# Tilvalg 1 flis

Vi benytter Fliskompaniet og Megaflis





## Tilvalg 2 terrassebord

Furu 28x120 Kebony Character

## Tilvalg trapp

- Det er flere muligheter for tilvalg når det gjelder trapp. Trappeleverandøren vil stille i tilvalgsmøte "Interiør" hvis dere melder inn at dere ønsker å gjøre endringer på trapp.

**HUSK Å MELDE INN "VI ØNSKER Å GJØRE ENDRINGER TRAPP" GSFS HOLDING AS**



Sluk



## Tilvalg 1 terrassebord

---


- Furu 28x120 Royal fjellgrå
- Furu 28x120 Kebony Character



# Arealmålingsrapport



 Rekkehus

 Granliveien 21 L, 1086 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 107, bnr. 1237, snr. 1



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 21674-1005

Referansenummer: EQ9075

Foretak: MIN-TAKST AS

Takstingeniør: Tore Haugstulen



Gyldig rapport  
12.03.2026



## MIN-TAKST AS

Tømrermester/Bygningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger.  
Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

### Rapportansvarlig

Tore Haugstulen

th@min-takst.no

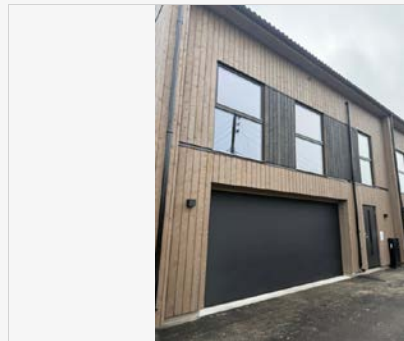
904 18 516





## Bygninger på eiendommen

### Rekkehus



#### Anvendelse

#### Byggeår

2026

#### Kommentar

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

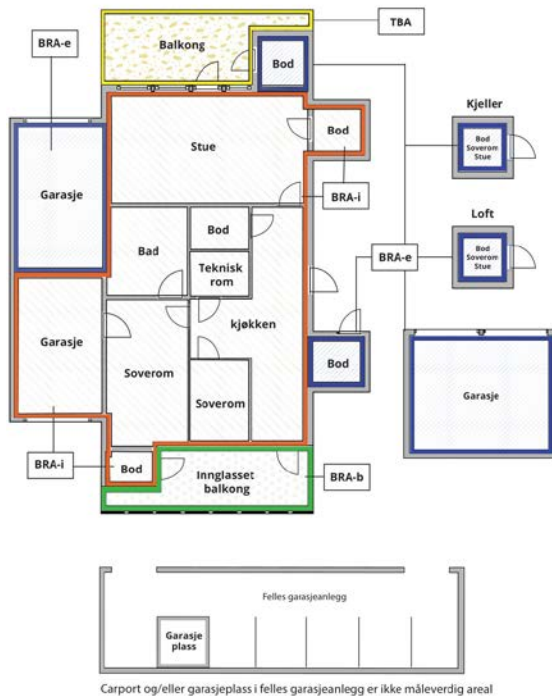
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	91			91			91
Loft	46			46	13	5	51
Etasje 2	91			91	7		91
<b>SUM</b>	<b>228</b>				<b>20</b>	<b>5</b>	<b>233</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>228</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, stue, hall m/trapp, bad, garasje, teknisk rom under trapp		
Loft	Bad, stue m/trapp, soverom, soverom 2		
Etasje 2	Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, omkleddingsrom, bad, soverom 2, bad 2		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Dette er ett nybygg

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Rekkehus</b>	182	43



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
12.3.2026			Tore Haugstulen	Takstingeniør
13.3.2026	12:00:00	14:00:00	Tore Haugstulen	Takstingeniør

### Matrikeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	107	1237		1	320.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Granliveien 21 L

#### Hjemmelshaver

Gsfs Holding AS

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
-------------	------	-----------	--------	-------	---------



# Forutsetninger

## Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

## Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## Personvern

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt [itsupport@iverdi.no](mailto:itsupport@iverdi.no)



---

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [Vendu samtykke](#)

### **Takstingeniørenens rolle**

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

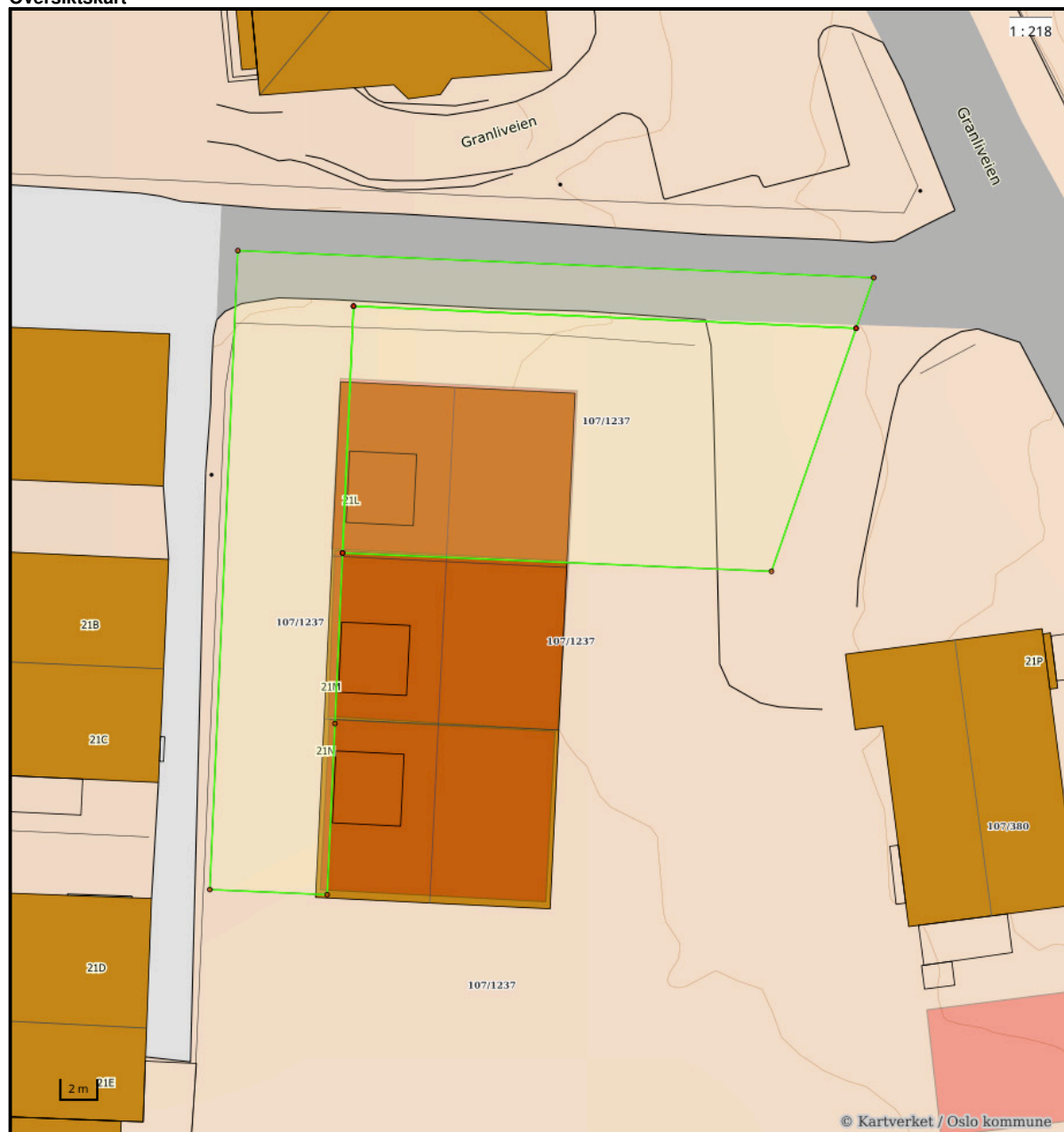
### **Reklamasjonsnemda for takstmenn**

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

## Matrikelkart

Kommune KNR - GNR / BNR / FNR / SNR  
Oslo 301 - 107 / 1237 / 0 / 1

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm

- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

#### Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

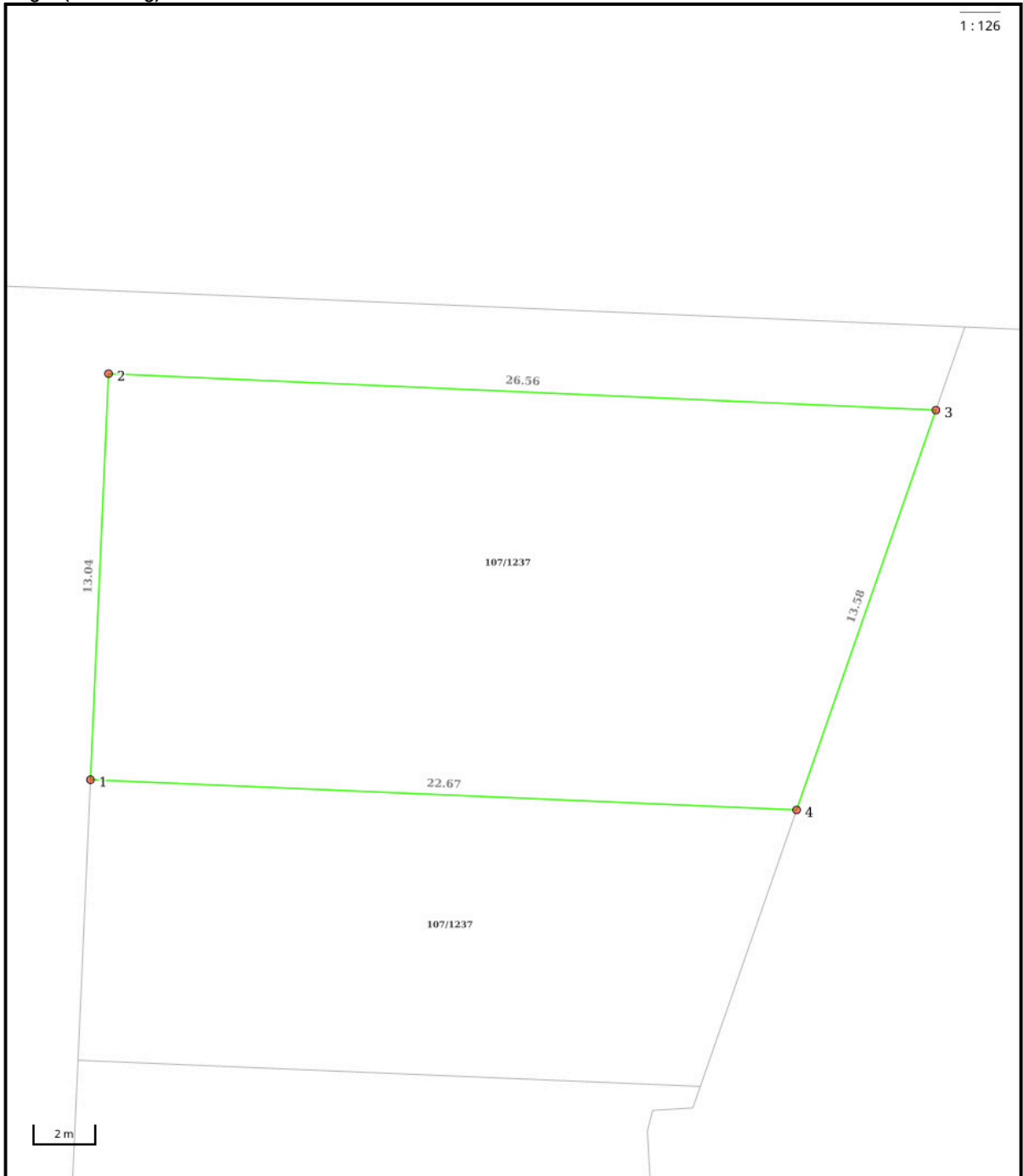
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

### Teig 1 (Hovedteig)

1 : 126



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

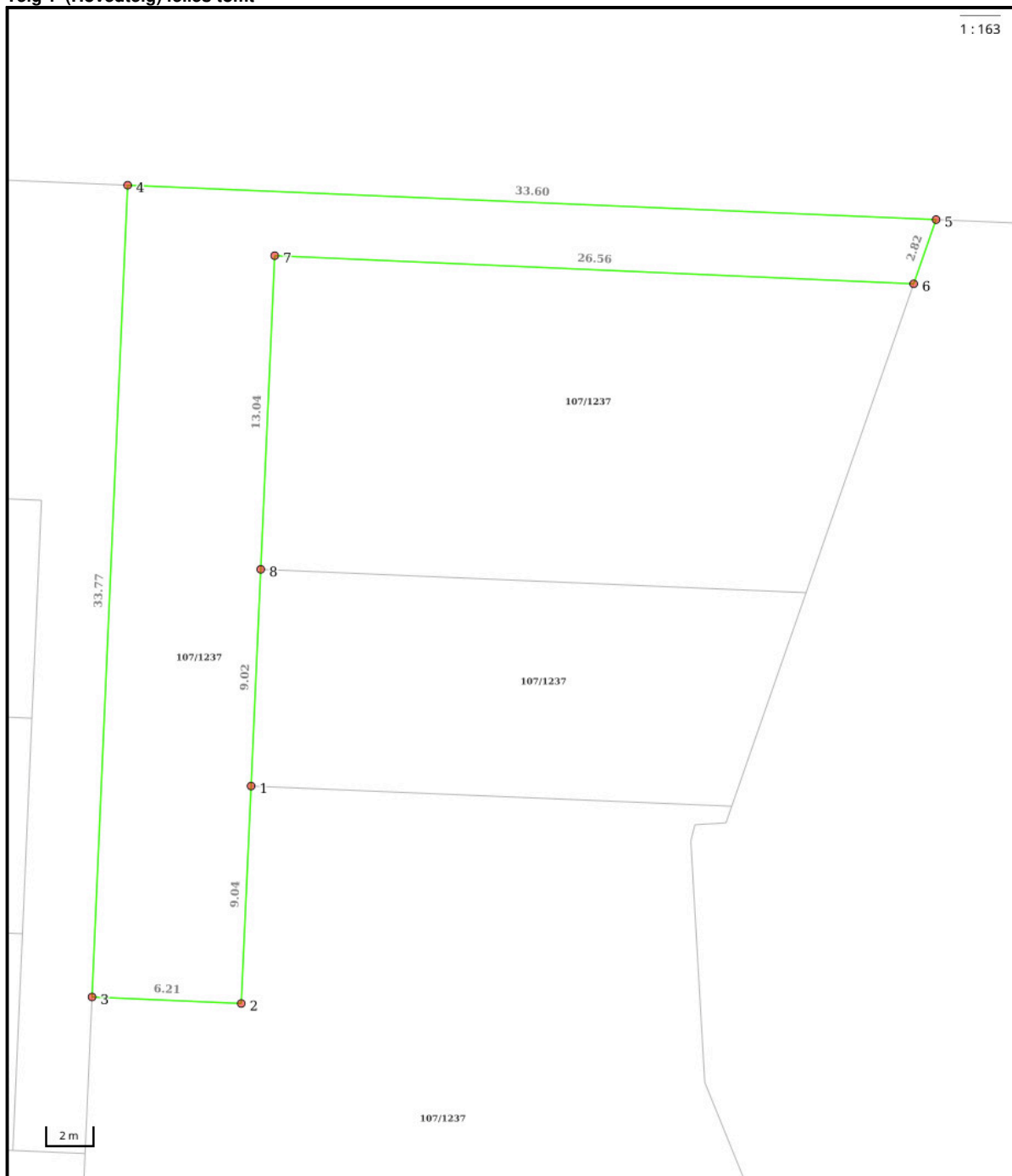
**Areal:** 320,70m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 485,17	607 706,42	13,04m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 498,19	607 705,81	26,56m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 499,43	607 732,35	13,58m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 486,25	607 729,06	22,67m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 282,50m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

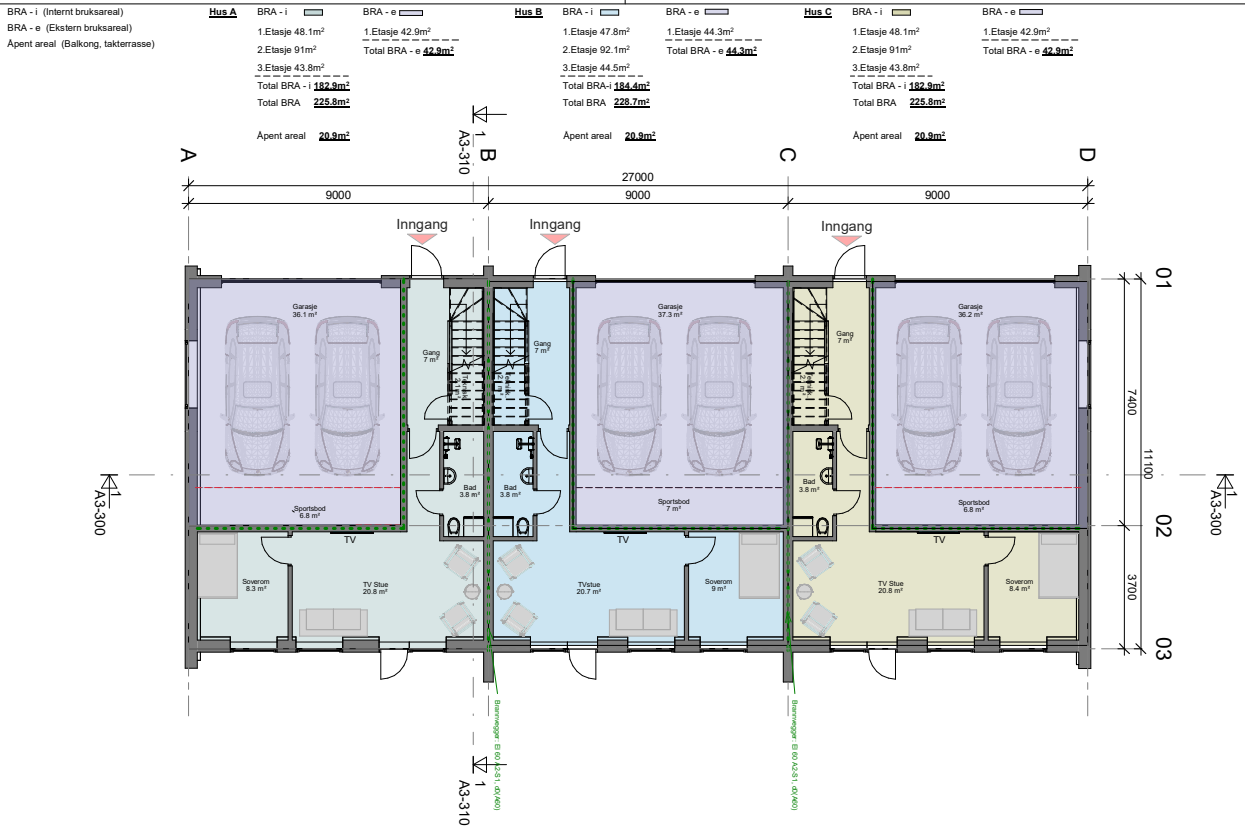
**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 476,16	607 706,83	9,04m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 467,13	607 707,25	6,21m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 466,83	607 701,05	33,77m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 500,56	607 699,47	33,60m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	6 646 502,18	607 733,03	2,82m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 646 499,43	607 732,35	26,56m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 646 498,19	607 705,81	13,04m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 646 485,17	607 706,42	9,02m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Tegningnavn: **Plan 1. Etasje**  
 Tegningens: **A3-110**  
 Tegningstittel: **ANBUDSTEGNINGER**

Prosjekt: **Granliveien 21**  
 Gårdsnr.: **107**  
 Bruksnr.: **1237**

Oppdragsgjør: **GSFS Holding AS**  
 Kommunens: **OSLO KOMMUNE**

Tegningens: **A3-310**  
 Tegningens: **A3-310**  
 Tegningens: **A3-310**

Dato: **27.02.2024**  
 Målestokk: **1:100**

Prosjekt nr.: **23-147**  
 Tegnet av: **DS**  
 Kontrollert av: **AI**  
 Revisjon: **3**

Tegningens: **ANBUDSTEGNINGER**  
 Tegningens: **ANBUDSTEGNINGER**  
 Tegningens: **ANBUDSTEGNINGER**

Husgerdsenteret 5, 0673 Oslo  
 Tlf: +47 95 45 80 82  
[post@arkitektur.no](mailto:post@arkitektur.no)  
[www.arkitektur.no](http://www.arkitektur.no)

Rev: 4 06.12.2023 ANBUDSTEGNINGER  
 3 25.09.2023 Revisjon 3  
 2 27.03.2023 SKRIVKOSTEGNING  
 1 13.03.2023 FORPROSJEKT



Tegningnavn:  
Plan 2. Etasje  
Tegningnr.:  
A3-120

Tegningsstatus:  
ANBUDSTEGNINGER



HAUGERUDSENTERET 5, 0673 OSLO  
Tlf: +47 95 45 80 82  
post@arkitekter.no  
www.arkitekter.no

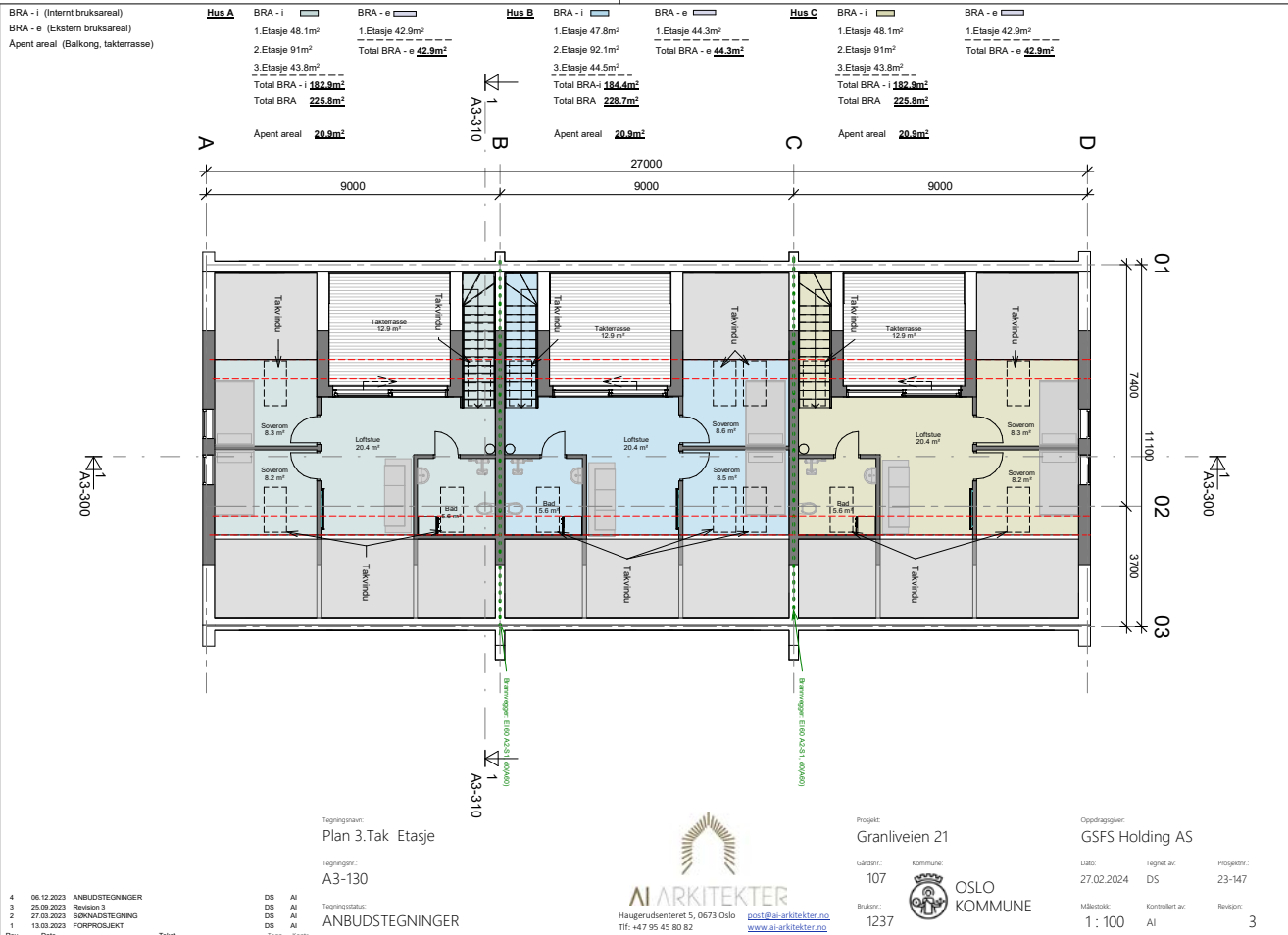
Prosjekt:  
Granliveien 21

Gårdsnr.: 107  
Bruksnr.: 1237  
Kommune: OSLO KOMMUNE

Oppdragsgjør:  
GSFS Holding AS

Dato: 27.02.2024  
Målestokk: 1:100  
Tegnet av: DS  
Kontrollert av: AI  
Prosjekt nr.: 23-147  
Revisjon: 3

Rev	Dato	Teikn	Tekst
4	06.12.2023	AI	ANBUDSTEGNINGER
3	25.09.2023	AI	Revisjon 3
2	27.03.2023	AI	DRUKKOSTEGNING
1	13.03.2023	AI	FORPROSJEKT



## Eiendomsgrenser

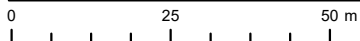
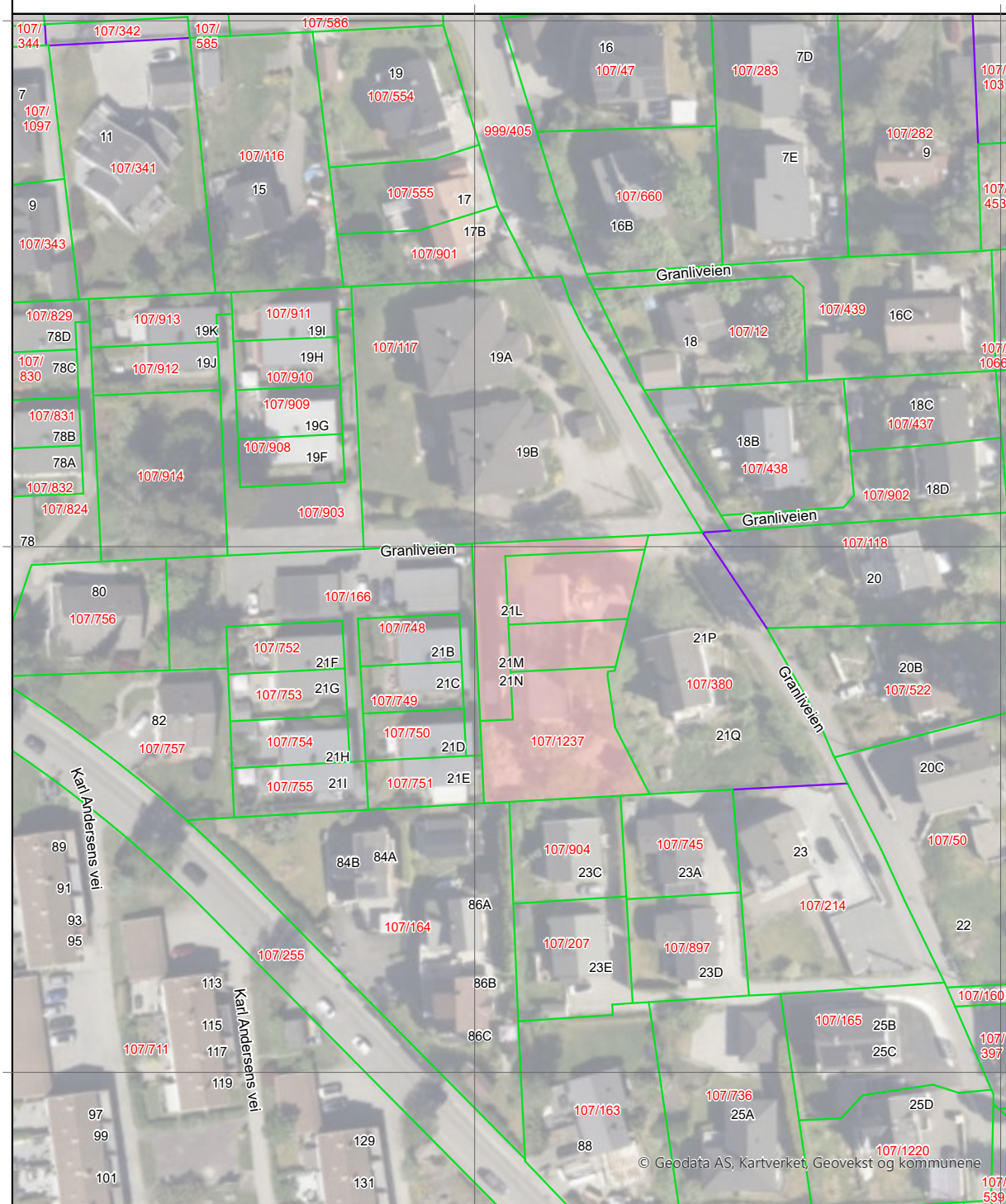
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯ Teigdelelinje
- ⋯ Punktfeste



Kommune: 0301 Oslo

Eiendom: 0301/107/1237/0/1

Målestokk 1:1000  
Dato: 4.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvisse
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯ Teigdelelinje
- ⋯ Punktfeste

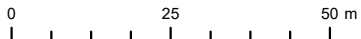
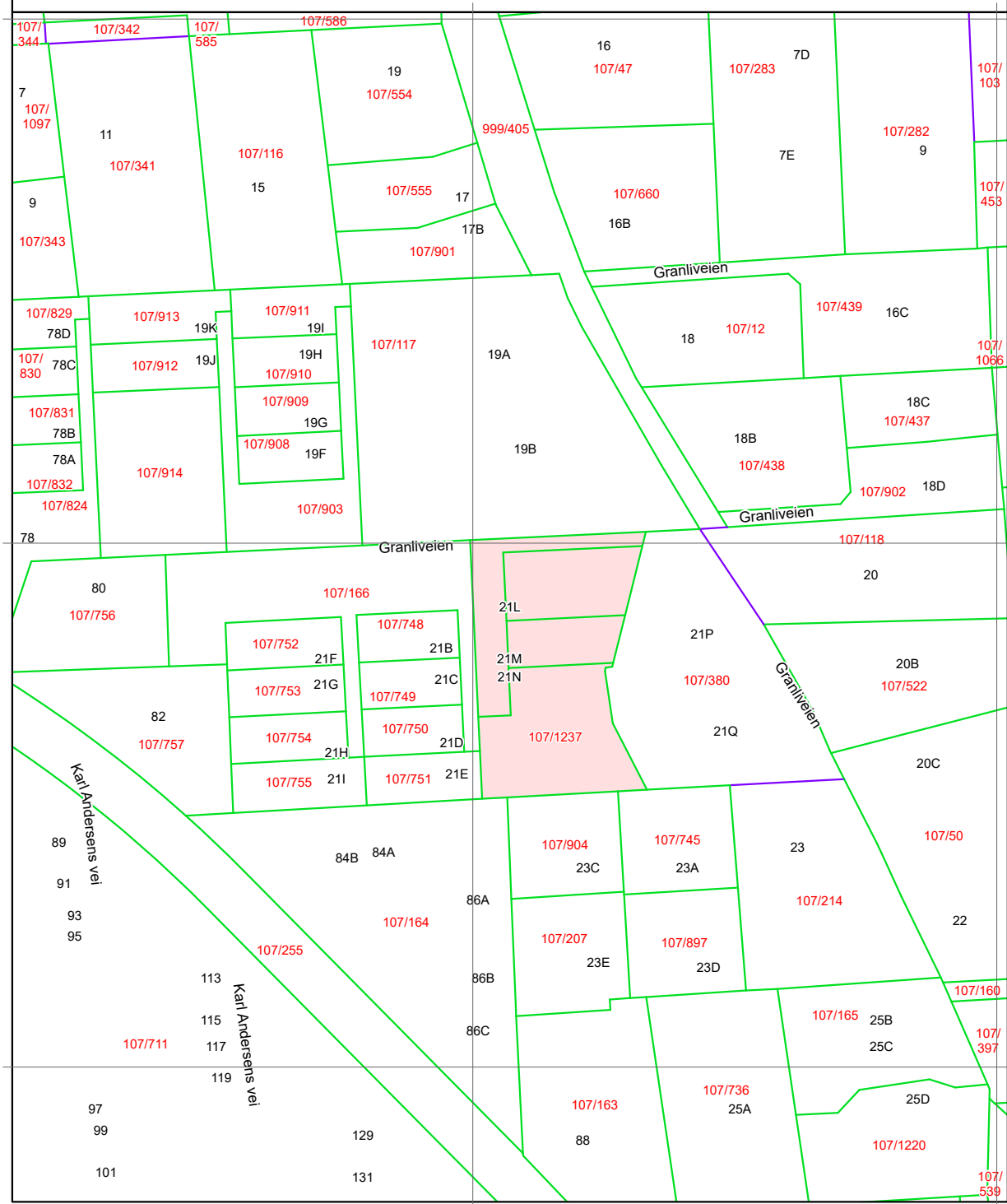


Kommune: 0301 Oslo

Eiendom: 0301/107/1237/0/1











Målestokk 1:1000






Dato: 4.3.2026









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

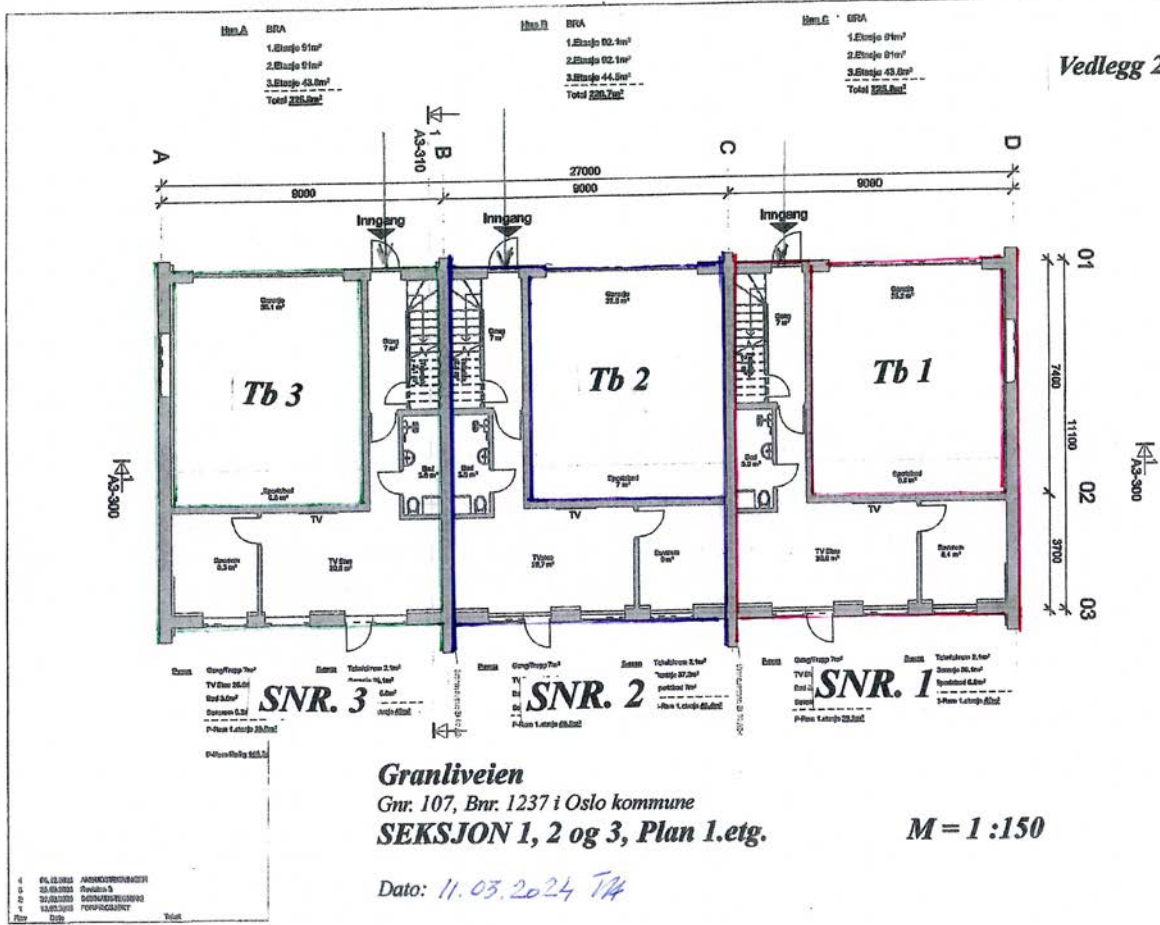
- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



**Granliveien**  
 Gnr. 107, Bnr. 1237 i Oslo kommune  
**SEKSJON 1, 2 og 3, Plan 1. etg.**

M = 1 : 150

Dato: 11.03.2024 TH

Rev	Byg	Rev	Byg
4	01.03.2024	ANSKUFNINGEN	
3	28.03.2024	Rev. 10	
2	20.03.2024	Rev. 10	
1	14.03.2024	Rev. 10	

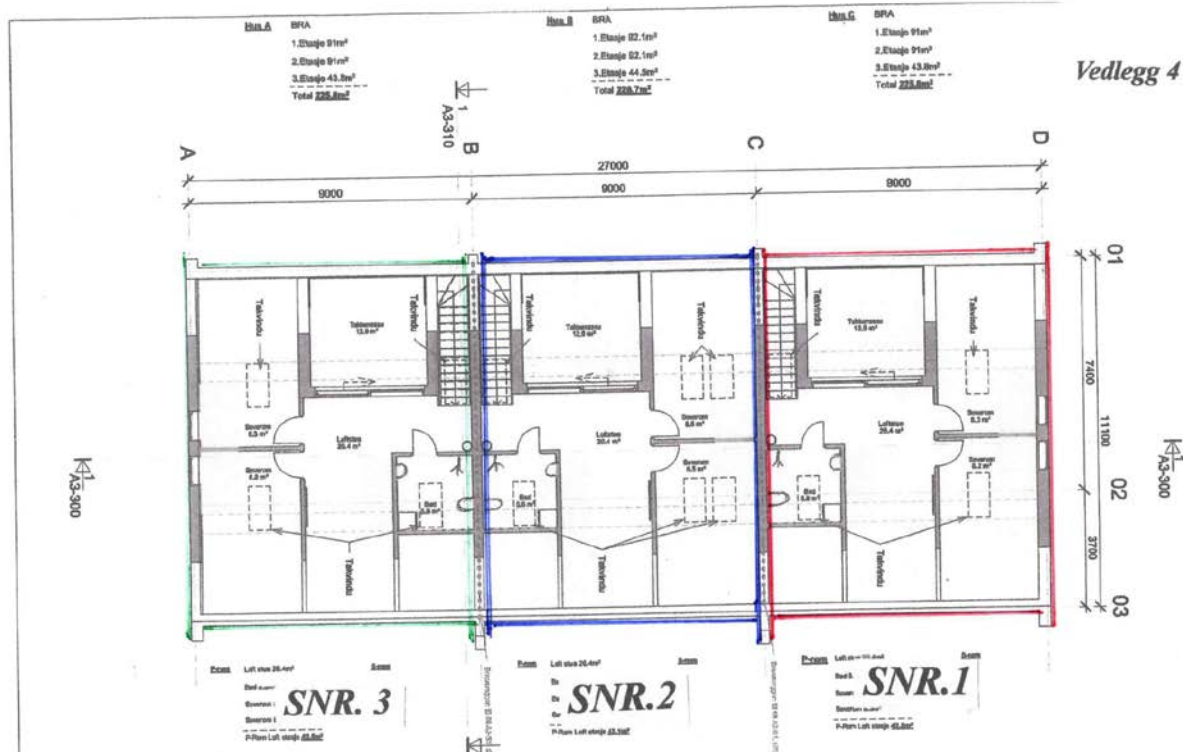


**Granliveien**  
Gnr. 107, Bnr. 1237 i Oslo kommune  
**SEKSJON 1, 2 og 3, Plan 2. etg.**

M = 1 : 150

Dato: Rev. 18.04.2024 MF

4 05.12.2020 AVSLUTTEDESKISSE  
3 20.03.2020 FASEN 3  
2 21.03.2020 SOVVAC/STUPEB  
1 12.03.2020 FORVOKLENT



**Granliveien**

Gnr. 107, Bnr. 1237 i Oslo kommune

**SEKSJON 1, 2 og 3, Plan 3. 3 etc.**

**M = 1 : 150**

Dato: *Rev. 18.04.2024 14*

Rev	Dato	Forhold	Tilstand
4	06.12.2023	ANBEHOLDSMÅNEDER	
3	05.04.2023	Plan 3	
2	05.03.2023	SEKSJON 1 OG 2	
1	13.03.2023	FORPROJEKT	

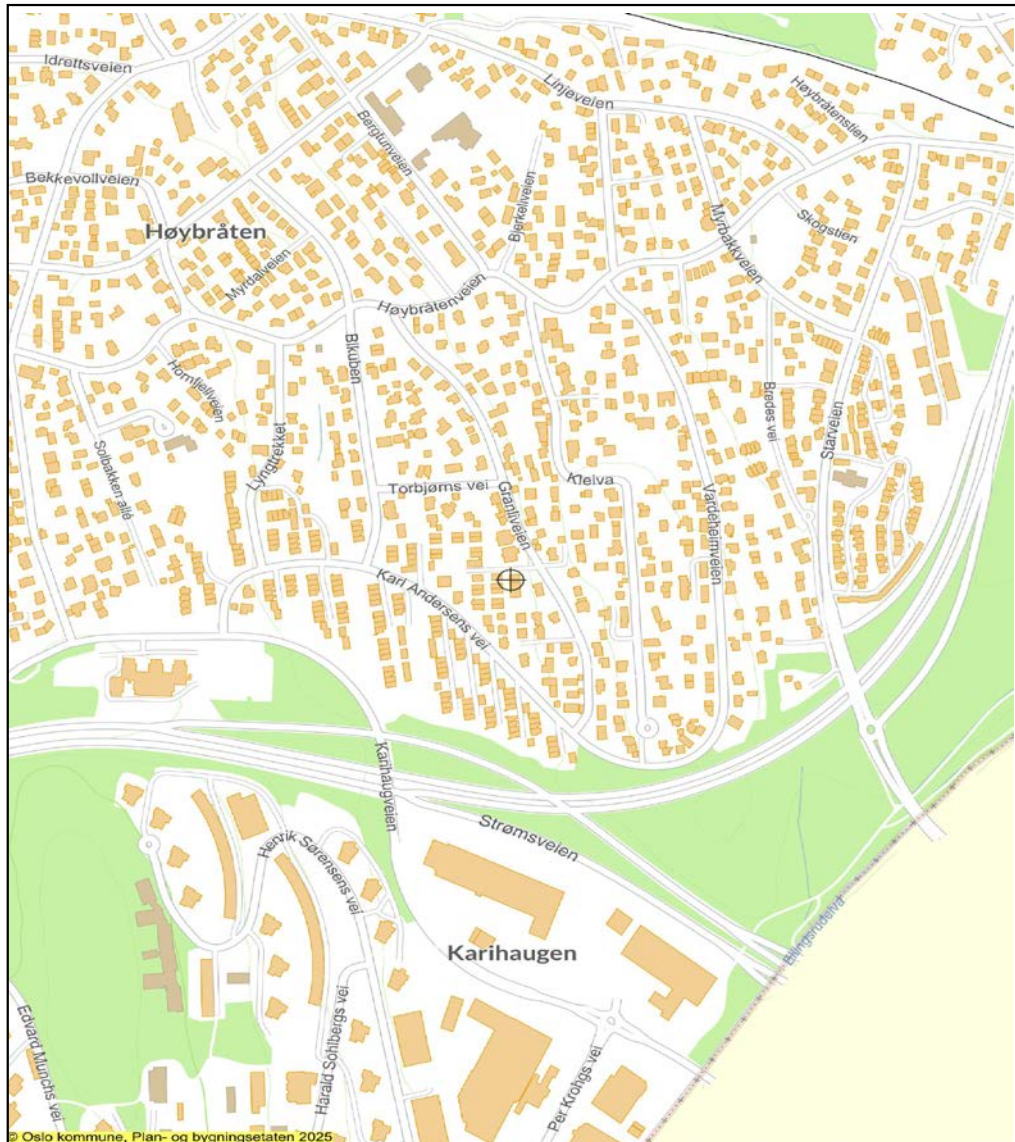
# Oversiktskart

Adr.: Granliveien 21 L

Bydel : STOVNER

Gnr bnr : 107 / 1237

Skolekrets (2020/2021): Høybråten



Dato: 04.03.2026

Målestokk 1 : 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-107/1237/0/1, Granliveien 21L, 1086 OSLO



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	23.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	23.02.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

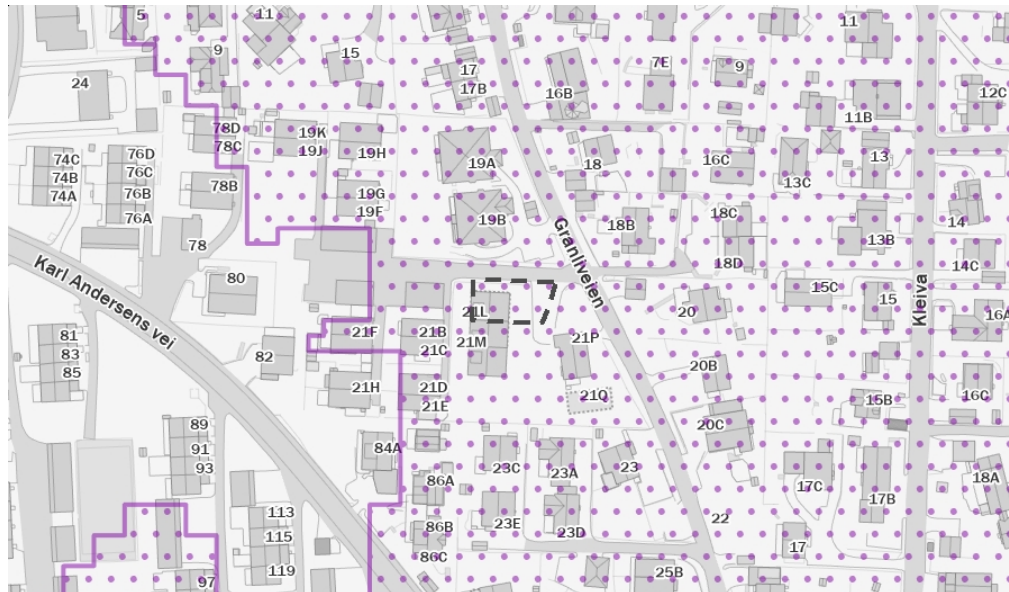
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.2 km
Flomfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.37 km
Forurenset grunn	23.02.2026	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.02.2026	Ikke funnet	0.59 km
Skredfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	5 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	9.6 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.






## Kvikkleire

Sist sjekket: 23.02.2026

<b>Aktsomhetsområde for kvikkleire</b>	Nei	Ja		
<b>Risiko for skred på eiendommen</b>	Ingen	Lav	Middels	Høy
<b>Konsekvens ved skred</b>	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

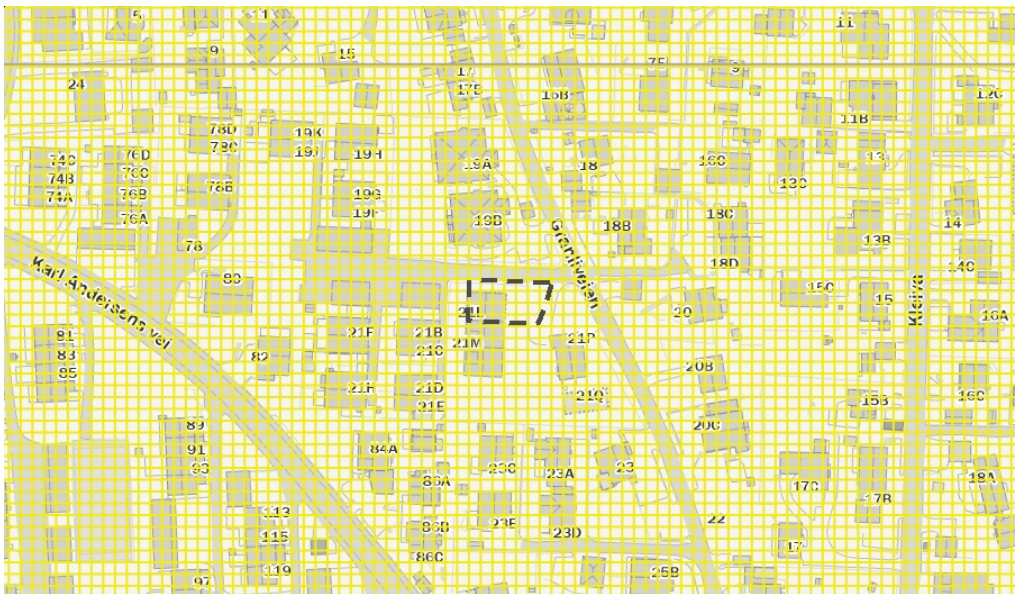
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 23.02.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet	 Middels til lav aktsomhet	 Høy aktsomhet	 Særlig høy aktsomhet
---	---	---	--

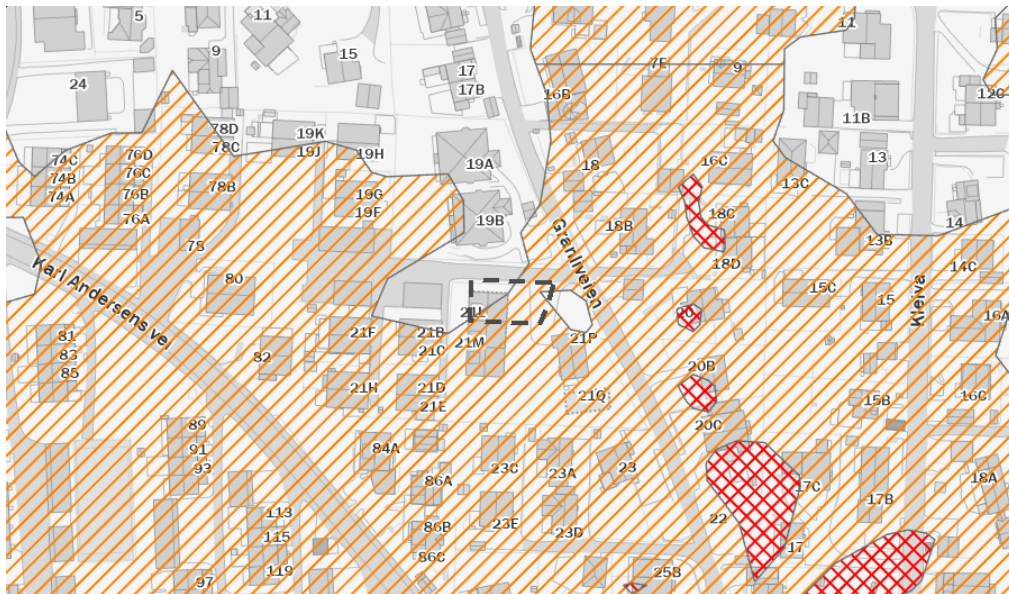
### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Aluskkifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes aluskkifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring

 Gul støysone	 Rød støysone
--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68 dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



Regine Hodt  
GRANLIVEIEN 21L

Dato: 04.03.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86527913  
9033242

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.107 BNR. 123

---

Vi viser til bestilling av 20260304 for GRANLIVEIEN 21L.

### **GNR. 107 BNR. 1237**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.05.2025.

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

**1401.7 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 4 teiger.

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder

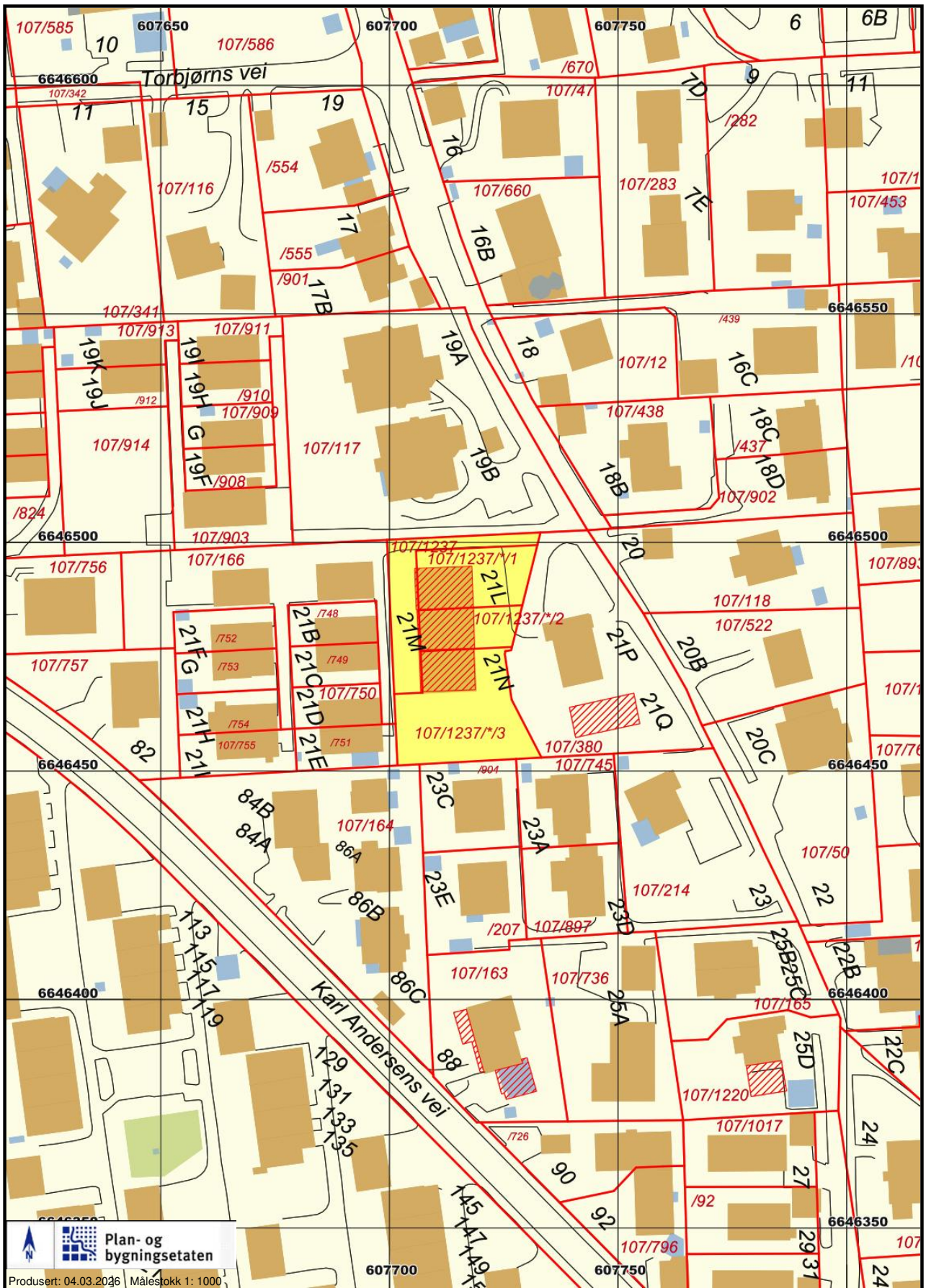


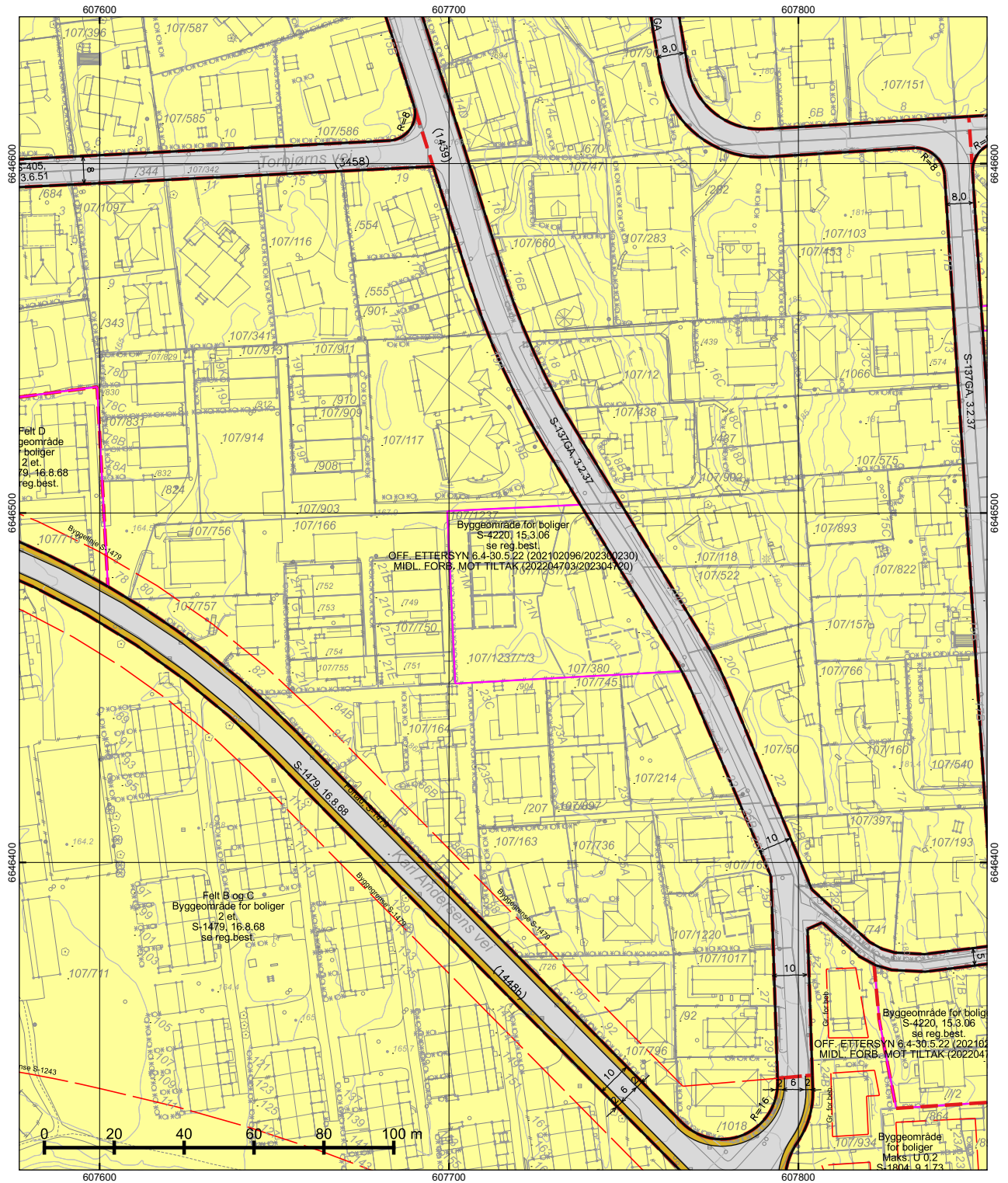
**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)








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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 04.03.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistans 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høyderreferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).          - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17          - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrengghydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 153991/ 86527913</p> <p>Adresse: Granliveien 21</p> <p>Gnr/Bnr: 107/1237</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

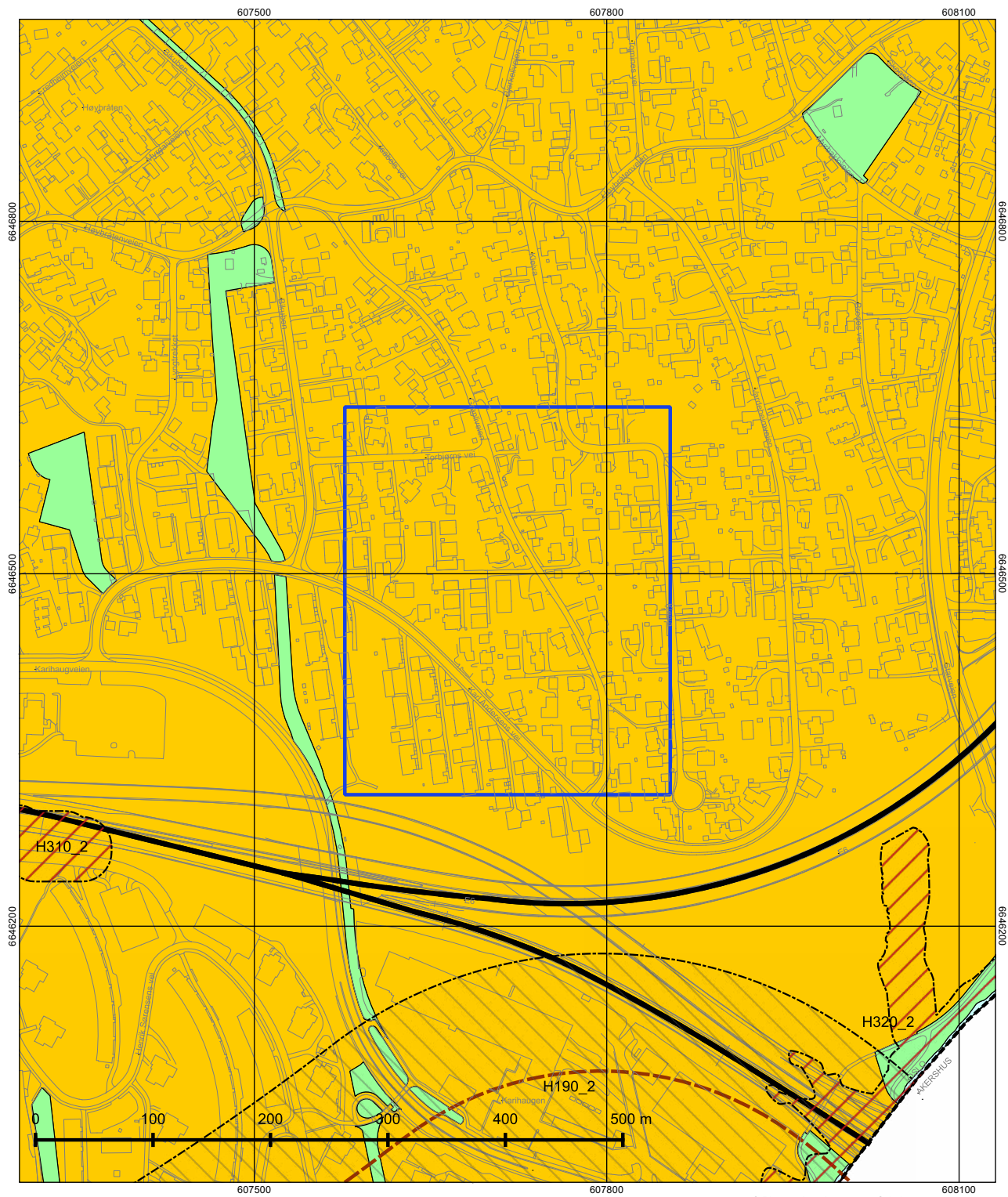
## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  312 - Fortau

-  312 - Fortau
-  930 - Reguleringslinje
-  Formålgrense

-  Foreløpig plan
-  Plangrense (gammel lov)

-  Grense for bebyggelse
-  Byggegrense



 **Oslo**  
 Dato: 04.03.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 153991/86527913  
 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

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.

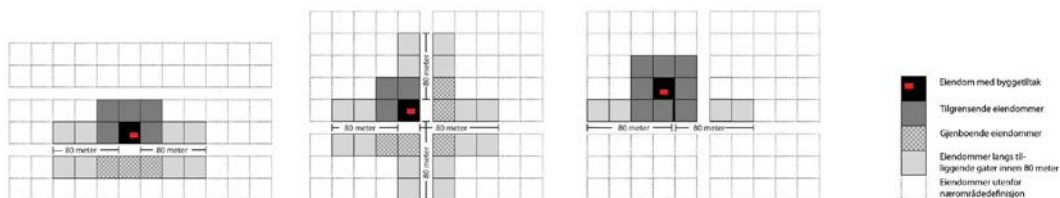
#### **§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning**

##### **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 :  
Nærrområde der tiltak ligger  
langs vei/gate*

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

*Figur 1c:  
Nærrområde 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 nærrområder 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 nærrområder 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 utereale 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 m<sup>2</sup> 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.

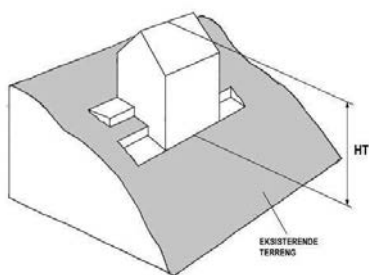
## § 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

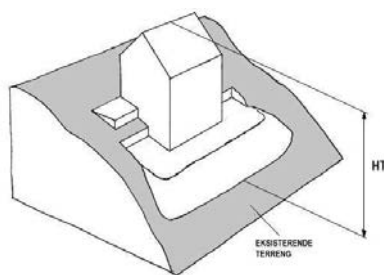
Følgende høyder tillates:

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Tomter på under 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> for eneboliger og 300 m<sup>2</sup> for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m<sup>2</sup> 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, bsm



## 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](http://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](mailto: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.

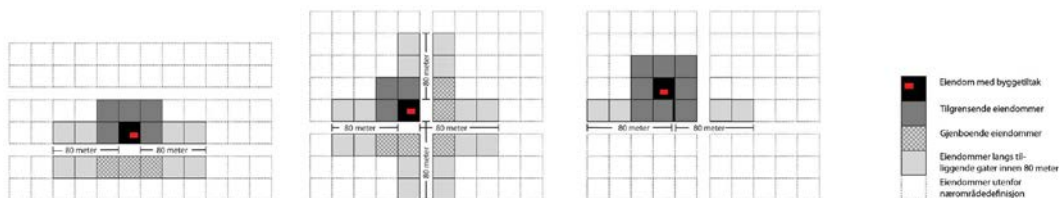
#### **§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning**

##### **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 utereale 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 m<sup>2</sup> 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.

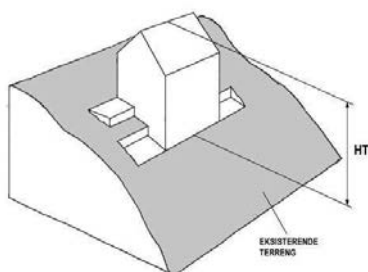
## § 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

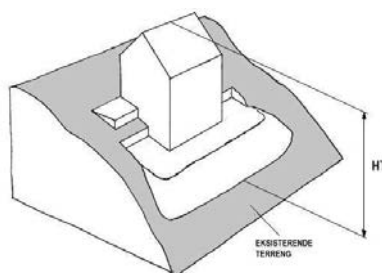
Følgende høyder tillates:

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Tomter på under 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> for eneboliger og 300 m<sup>2</sup> for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m<sup>2</sup> 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 støyseskyttelsestiltak 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 Strøktjenlig virksomhet**

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig 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 strøktjenlig 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.**

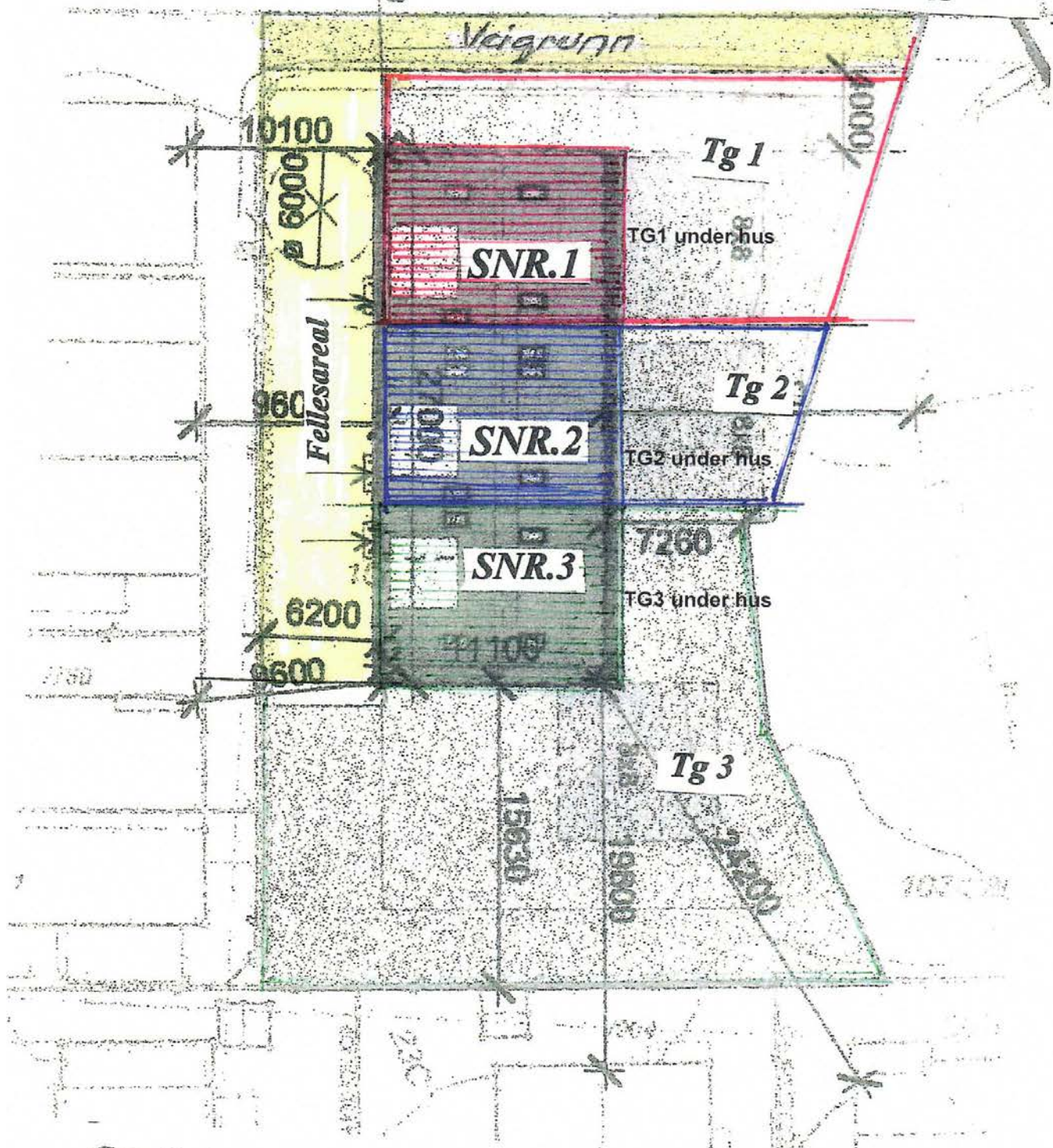
**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bsm



Landmålingskart, Granliveien 21, Saksjornering av utareal  
 2024/00852, 107/1237.  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32.  
 Målestokk 1:500  
 Copyright: Plan- og bygningsetaten



**Granliveien**  
Gnr. 107, Bnr1237 i Oslo kommune  
**SEKSJONERINGSPLAN**

M = 1 : 250

Dato: 11.03.2024 FH

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 0301 - OSLO  
Gårdnummer: 107  
Bruksnummer: 1237

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.05.2025 kl. 08:18  
Produsert av: Erik Brækken Melve  
Attestert av: Oslo kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 07.12.2021  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har feste grunner: Nei  
Er seksjonert: Ja

## Arealrapport

Tekst  
Beregn areal for 107 / 1237 med areal av feste grunner og seksjonert uteareal  
Beregn areal for 107 / 1237 uten areal av feste grunner og seksjonert uteareal

Areal	Kommentar
1 401,7 m <sup>2</sup>	
282,5 m <sup>2</sup>	

## Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 0301 - 107 / 1237 / 0 / 1			1 / 3
			Matrikkelenhet 0301 - 107 / 1237 / 0 / 2			1 / 3
			Matrikkelenhet 0301 - 107 / 1237 / 0 / 3			1 / 3

## Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6646481	607703		282,5 m <sup>2</sup>	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Arsak til feilretting	Forrettingsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
			Kommunal saksreferanse				Signatur
			Nettadresse (URL)				Dato
			Annen referanse				

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysing  
Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Seksjonering	04.04.2025	Skal tinglyses	09.05.2025	henrande	09.05.2025
Seksjonering	2024/00852	Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring	
		Avgiver	0301 - 107/1237	-1 119,1	
		Mottaker	0301 - 107/1237/0/1	320,7	
		Mottaker	0301 - 107/1237/0/2	192,2	
	20241371	Mottaker	0301 - 107/1237/0/3	606,3	
		Berørt	0301 - 107/164	0	
		Berørt	0301 - 107/166	0	
		Berørt	0301 - 107/380	0	
		Berørt	0301 - 107/745	0	
		Berørt	0301 - 107/751	0	
		Berørt	0301 - 107/904	0	

Landmålernummer  
000194

Navn  
TOM LE

Opprett ny grunneiendom ved fradeling  
Oppmålingsforretning

24.11.2021  
202018864

dok-43

Tinglyst	09.12.2021	0301hab	30.11.2021
Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring	
Avgiver	0301 - 107/380	-1 401,5	
Mottaker	0301 - 107/1237	1 401,6	
Berørt	0301 - 107/117	0	
Berørt	0301 - 107/164	0	
Berørt	0301 - 107/166	0	
Berørt	0301 - 107/745	0	
Berørt	0301 - 107/751	0	
Berørt	0301 - 107/904	0	

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
--	---	--------	------------	-------------	-------------------------------------

Andre forretningsdata

Feilretting

04.04.2025  
2024/00852

henrande 09.05.2025

Feilføring

Forretningsdato oppdatert

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0301 - 107/164	0
Berørt	0301 - 107/166	0
Berørt	0301 - 107/380	0
Berørt	0301 - 107/745	0
Berørt	0301 - 107/751	0
Berørt	0301 - 107/904	0
Berørt	0301 - 107/1237	0
Berørt	0301 - 107/1237/0/1	0
Berørt	0301 - 107/1237/0/2	0
Berørt	0301 - 107/1237/0/3	0

## Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressent Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Granliveien	12318	21L			Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	3911 Karihaugen 1104 Høybråten skole 01030902 Høybråten, Stovner og Fossum 1086 OSLO 801 Oslo
Vegadresse	Granliveien	12318	21M			Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	3911 Karihaugen 1104 Høybråten skole 01030902 Høybråten, Stovner og Fossum 1086 OSLO 801 Oslo

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressent Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Granliveien	12318	21N			Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn:	3911 Karihaugen 1104 Høybråten skole 01030902 Høybråten, Stovner og Fossum

23.05.2025 08:18

Matrikkelbrev for 0301 - 107 / 1237

Side 4 av 10

6646475 607707 Postnr.område: 1086 OSLO  
Tettsted: 801 Oslo

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Byggningsnr:** 301 336 431  
**Løpenr:**  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Nord: 6646490 Øst: 607712

**Bygningsendringstype:** Rekkehus  
**Bygningsgruppe:** Annet som ikke er næring  
**Bygningsstatus:** Igangsettilatelse  
**Energikilder:**  
**Oppvarming:**

<b>Begydd areal:</b>	0	<b>Ant. boliger:</b>	1	<b>Datoer</b>	
<b>Bruksareal bolig:</b>	179	<b>Ant. etasjer:</b>	3	<b>Rammertilatelse:</b>	04.12.2023
<b>Bruksareal annet:</b>	43	<b>Vannforsyning:</b>		<b>Igangsettilatelse:</b>	06.11.2024
<b>Bruksareal totalt:</b>	222	<b>Avløp:</b>		<b>Tatt i bruk:</b>	
<b>Bruttoareal bolig:</b>	0	<b>Har heis:</b>	Nei	<b>Midlertidig brukstillatelse:</b>	
<b>Bruttoareal annet:</b>	0			<b>Ferdigstest:</b>	
<b>Bruttoareal totalt:</b>	0				
<b>Alternativt areal:</b>	0				
<b>Alternativt areal 2:</b>	0				

Etasjer		BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
Etasje	Antall boenheter	41	0	41	0	0	0	0	0			
H03	0	93	0	93	0	0	0	0	0			
H02	0	45	43	88	0	0	0	0	0			
H01	1											

**Bruksenheter**  
**Adresse** 12318 Granliveien 21 L  
**Bruksenhetsnummer** H0101  
**Bruksenhetstype** Bolig  
**Bruksareal** 179  
**Ant. rom** 8  
**Kjøkkentilgang** Kjøkken  
**Bad** 4  
**WC** 4  
**Matrikkelenhet** 107/1237/0/1

**Kontaktpersoner**  
**Rolle** Tiltaksnavn  
**Føds.dato/org.nr** 924765763  
**Navn** GSFS HOLDING AS  
**Bruksenhet** Adresse  
Asbjørn Dørumsgards veg 33  
2008 FJERDINGBY

**Bygningsnr:** 301 336 435

**Løpenr:**

**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6646472 Øst: 607713

**Bygningsendringstype:** Rekkehus

**Bygningsgruppe:** Annet som ikke er næring

**Bygningsstatus:** Igangsettningstilatelse

**Energikilder:**

**Oppvarming:**

**Bebygd areal:**

**Bruksareal bolig:**

**Bruksareal annet:**

**Bruksareal totalt:**

**Bruttoareal bolig:**

**Bruttoareal annet:**

**Bruttoareal totalt:**

**Alternativt areal:**

**Alternativt areal 2:**

**0 Ant. boliger:**

**179 Ant. etasjer:**

**43 Vannforsyning:**

**222 Avløp:**

**0 Har heis:**

**0 Har heis:**

**0 Har heis:**

**Datoer**

**Ramme-tilatelse:**

**Igangsettningstilatelse:**

**Tatt i bruk:**

**Midlertidig brukstilatelse:**

**Ferdigattest:**

**04.12.2023**

**06.11.2024**

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	41	0	41	0	0	0	0	0
H02	0	93	0	93	0	0	0	0	0
H01	1	45	43	88	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

**Adresse**

12318 Graniveien 21 N

**Kontaktpersoner**

**Rolle**

**Tilakshaver**

**Føds.dato/org.nr**

**Navn**

**GSFS HOLDING AS**

**Bruksenhetsnummer**

**Bruksenhetstype**

**Bruksareal**

**Ant. rom**

**Kjøkkentilgang**

**Bad**

**WC**

**Matrikkelenhetsnr**

**12318**

**H0101**

**Bolig**

**179**

**8**

**Kjøkken**

**4**

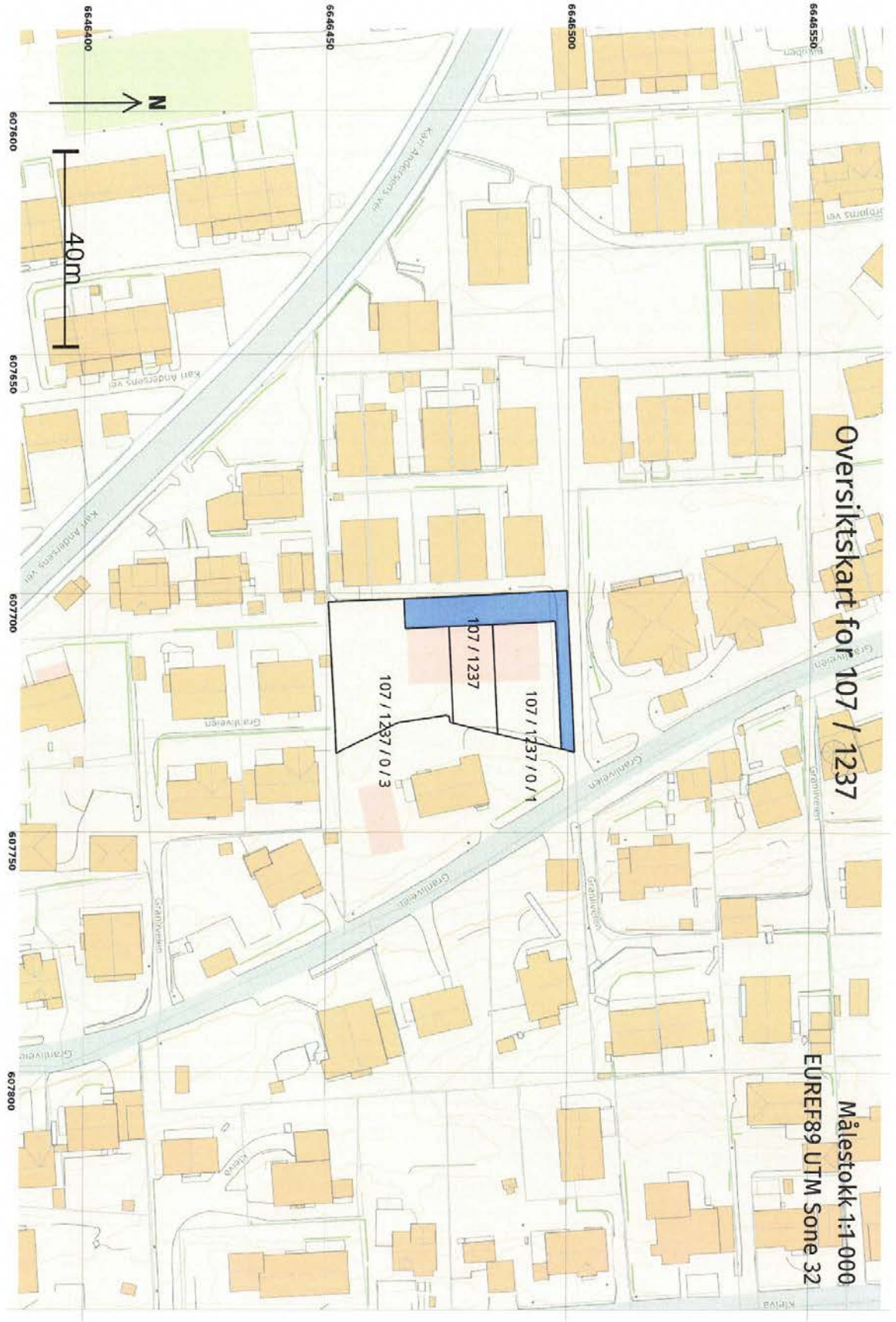
**4**

**107/1237/013**

Adresse	12318 Granliveien 21 M	Bruksenhetsnummer	H0101	Bruksenhetstype	Bolig	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Kontaktpersoner		Føds.dato/org.nr	Navn								
Tilakshaver		924765763	GSFS HOLDING AS	Bruksenhet	Adresse	Asbjørn Dørumsgårds veg 33					107/1237/012
						2008 FJERDINGBY					

# Oversigtskart for 107 / 1237

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Some 32



23.05.2025 08:18

Matrikelbrev for 0301 - 107 / 1237

Side 8 av 10

# Teig 1 (Hovedteig) 107 / 1237

+107 / 438  
Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 32



23.05.2025 08:18

Matrikelbrev for 0301 - 107 / 1237

Side 9 av 10

**Areal og koordinater**

Areal: 282,5

Arealmerknad:

Repræsentasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

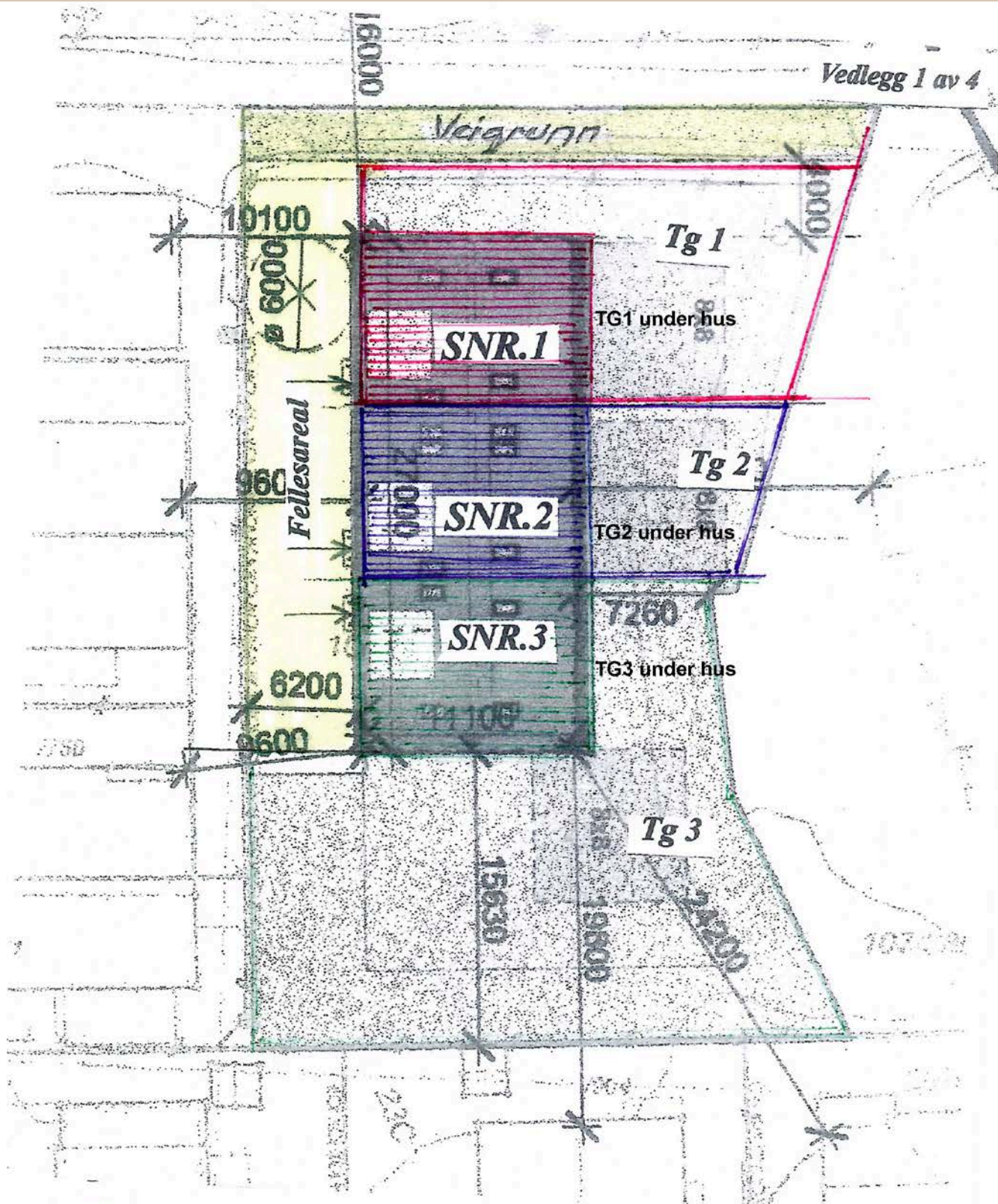
Nord: 6646481

Øst: 607703

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6646466,83	607701,05	33,77	Umerket	77 Fastsatt punkt	8	
2	6646500,56	607699,47	33,60	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmål	8	
3	6646502,18	607733,03	2,82	Ukjent	77 Fastsatt punkt	8	
4	6646499,43	607732,35	26,56	Umerket	77 Fastsatt punkt	8	
5	6646498,19	607705,81	13,04	Umerket	77 Fastsatt punkt	8	
6	6646485,17	607706,42	9,02	Umerket	77 Fastsatt punkt	8	
7	6646476,16	607706,83	9,04	Umerket	77 Fastsatt punkt	8	
8	6646467,13	607707,25	6,21	Umerket	77 Fastsatt punkt	8	





**Granliveien**  
Gnr. 107, Bnr1237 i Oslo kommune  
**SEKSJONERINGSPLAN**

**M = 1 : 250**

Dato: 11.03.2024 TH

Fødselsnr./Orgnr. 

9	2	4	7	6	5	7	6	3		
---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--

## Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 107, bnr. 1237, Granliveien i Oslo, saksnummer 202306408.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Granliveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

GSFS Holding AS Firdalby, den 15/10 2024  
Elin Sandhagen Fødselsnr./Orgnr. 

9	2	4	7	6	5	7	6	3		
---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--

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

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ 20....

\_\_\_\_\_  
Fødselsnr./Orgnr. 

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Vi samtykker  
i tinglysing

22/10-24

Strømmen Eiendomsmegling AS  
**Notar Romerike**  
  
Line Bjur Ormstad  
Eiendomsregler MNEF

Doknr.: 2165459 Tinglyst: 30.10.2024  
STATENS KARTVERK

Se adresseliste

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
202455318 - 1  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Trine Engh

Dato: 26.04.2024

## Adressevedtak

Plan- og bygningsetaten viser til byggesak 202306408 og vedtar med dette nye adresser. Det er godkjent et rekkehus med tre boenheter på eiendommen gnr. 107 bnr. 1237 og vi skal tildele adresser til eiendommen.

Vi ønsker å redusere unødvendig saksbehandling, og velger i dette tilfellet å ikke sende varsel om tildeling av adresser. Vi gjør oppmerksom på at dere fortsatt har anledning til å komme med kommentarer til adressevedtaket. Grunnlaget for vår vurdering er at vi kun berører en eiendom og kun vedtar nye adresser.

Adresser skal tildeles i stigende rekkefølge langs veien, både når det gjelder nummer og bokstaver, og tildeles til den veien innkjøringen er fra. Når det ikke er nok ledige hele adressenumre, kan vi tildele bokstaver til et adressenummer.

I dette tilfellet er det få ledige hele adressenumre tilgjengelig i Granliveien. Vi har derfor valgt å tildele bokstaver til adressenummer 21 i Granliveien. Når vi tildeler bokstav til et adressenummer, skal alle adresser i den samme nummerserien tildeles bokstav.

Eiendommen tildeles nye adresser til Granliveien 21 L, 21 M og 21 N.

Vi vedtar med dette nye adresser.

## Vedtaket

Vi vedtar å tildele adressene som nevnt i tabellen under. Vedtaket er hjemlet i matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften §§ 49-59.

<b>Eiendom (gnr./bnr.)</b>	<b>Vedtatt adresse</b>	<b>Bygning/boenhet</b>	<b>Tidligere adresse</b>
<b>107/ 1237</b>	<b>Granliveien 21 L</b>	<b>Rekkehus, nordre del</b>	<b>Uadressert</b>
<b>107/ 1237</b>	<b>Granliveien 21 M</b>	<b>Rekkehus, midtre del</b>	<b>Uadressert</b>
<b>107/ 1237</b>	<b>Granliveien 21 N</b>	<b>Rekkehus, sørlige del</b>	<b>Uadressert</b>

## Adressene er nå gjeldende

Adressene er nå registrert i matrikkelen (Norges offisielle register for adresser, bygg og eiendom), og er dermed offisielt tilgjengelige.

Du kan finne informasjon om hva du må gjøre nå som adressene er gjeldende, sist i dette brevet.

## Begrunnelse for vedtaket

Vi viser til vår vurdering og begrunnelse for de nye adressene lenger opp på siden. Plan- og bygningsetaten mener at dette oppfyller vilkårene for adressevedtaket.

## Klagefristen er tre uker

Fristen for å klage på vedtaket er tre uker fra du mottok dette brevet. For mer informasjon om hvordan du klager, se: <http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/>.

## Aktuelt regelverk

- Vedtaket om tildeling av offisielle adresser er hjemlet i matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften §§ 49-59.
- Retten til å klage på vedtaket er hjemlet i matrikkelloven § 46 og forvaltningsloven kapittel VI.

Vi gjør oppmerksom på at tildeling av offisiell adresse ikke må sees på som noen form for godkjenning etter andre lovverk, som for eksempel plan- og bygningsloven.

## Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Trine Engh på telefon 912 49 537 eller på e-post [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no) hvis du har spørsmål.

## Dette må du gjøre nå som adressene er gjeldende

Nå som adressene er gjeldende, må du

- sette opp husnummerskilt
- gi beskjed til dine kontakter om den nye adressen

## Husnummerskiltet skal være godt synlig

Et godt synlig husnummerskilt med riktig offisiell adresse er svært viktig. Skiltet må synes fra veien, også i mørket. Det er eiers/tiltakshavers ansvar å sette opp husnummerskilt.

For nye bygg skal husnummeret være satt opp før bygningen kan tas i bruk. For bygg som får endret adressen sin, skal eier sette opp riktig husnummerskilt innen åtte uker etter at adressen er blitt gjeldende.

## Hvordan informere kontakter om den nye adressen?

Posten har fått de nye adressene, og beboerne trenger derfor ikke melde omadressering til Posten. Men de må informere kontaktene sine om den nye adressen sin. For spørsmål til Posten: se [www.posten.no](http://www.posten.no) eller ringe 22 03 00 00.

## Ta kontakt med Folkeregisteret

Det er viktig at riktig adresse er registrert på den enkelte i Folkeregisteret. Dette kan dere gjøre på Minside på [www.skatteetaten.no/person](http://www.skatteetaten.no/person) eller på telefon 800 80 000.

## Enhetsregisteret

Dersom du har et firma på adressen din, må du melde den nye adressen til Enhetsregisteret, da dette ikke blir oppdatert automatisk.

## Husk å gi beskjed til andre berørte

Denne adressetildelingen vil påvirke alle som bor eller driver næring på eiendommen. Dette brevet er kun sendt til registrerte eiere (hjemmelshavere) på eiendommen. Det er derfor viktig at du gir beskjed til alle berørte, for eksempel leietakere eller sameiere.

Vennlig hilsen

**Trine Engh - saksbehandler**  
**Stig Knutsen - seksjonsleder**

seksjon matrikkel

**Vedlegg:**  
Adressekart

**Samme brev er sendt til:**

GSFS HOLDING AS, Asbjørn Dørumsgards veg 33, 2008 FJERDINGBY

Glenn Sundhagen, Asbjørn Dørumsgards veg 33, 2008 FJERDINGBY

**Kopi, med adressekart, til:**

AI ARKITEKTER AS, v/ Albin Istogu, Haugerudsenteret 5, 0673 OSLO

Skatt øst, Postboks 9200 Grønland, 0134 OSLO

Posten Bring AS, Divisjon Post - PMI - Adresseajourhold, Postboks 1500 Sentrum, 0001 OSLO

GSFS HOLDING AS  
Asbjørn Dørumsgards veg 33  
2008 FJERDINGBY

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202453575 - 4 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbehandler: Erik Brækken Melve	Dato: 19.04.2024
Adresse:	GRANLIVEIEN 21	Eiendom:	107/1237/0/0
Søker:	GSFS HOLDING AS		
Saken gjelder:	Seksjonering		

## Vedtak om seksjonering av Granliveien 21

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om seksjonering som vi mottok 14.03.2024.

### Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar å inndele gnr. 107 bnr. 1237 i 3 seksjoner. Seksjon 1-3 er boligseksjoner. Seksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Seksjon 1-3 har tilleggsareal i bygning.

Seksjon 1-3 har tilleggsareal i grunn.

### Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

**Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.**



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

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

## Utearealet må klarlegges og beskrives i en oppmålingsforretning

Søknaden består av ubebygde deler av eiendommen som skal inngå i seksjonene. Det innebærer at Plan- og bygningsetaten må klarlegge og beskrive utearealene i en oppmålingsforretning.

Eierseksjonsgrensene som er inntegnet på kartet vedlagt denne tillatelsen er i henhold til søknad og er ikke oppmålt. Endelig og nøyaktig plassering av eierseksjonsgrenser blir bestemt ved oppmålingsforretning.

Oppmålingsforretningen må skje før søknaden sendes til tinglysing. Kravet om oppmålingsforretning er hjemlet i eierseksjonsloven § 13, 2. ledd og matrikkelloven § 6, bokstav e. Du/dere vil bli varslet om gjennomføringen av oppmålingsforretningen.

## Hva skjer videre i saken?

Vi vil kontakte deg for gjennomføring av oppmålingsforretningen.

Fristen for gjennomføring av oppmålingsforretningen er 16 uker fra datoen på dette vedtaket.

Etter oppmålingsforretningen sender vi de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

## Klagefristen er 3 uker

Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider for mer informasjon om hvordan du klager <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak/>

Vennlig hilsen

**Erik Brækken Melve - saksbehandler**  
**Inger Dyås - enhetsleder**

enhet eiendomssaker ytre by

<b>Vedlegg i sak 202453575-4</b>	
<b>Nr</b>	<b>Beskrivelse</b>
1	Seksjoneringsvedtak (Dette dokument)
2	Situasjonsplan
3	Plantegninger

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614840269  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

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

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 924765763 Navn GSFS HOLDING AS Bruksenhe Adresse Asbjørn Dørumsgards veg 33, 2008 FJERDINGBY

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0301 Gnr 107 Bnr 1237

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	107	1237	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	107	1237	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	107	1237	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 538634 Tinglyst: 14.05.2025  
 STATENS KARTVERK



Planlagt utvalgt

09.05.2025  
 ERM

## Søknad om seksjonering

RETT KOPPI

<b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
OSLO	Postboks 364, SENTRUM, 0102 OSLO	Glenn Sundhagen 9694 77 42

<b>1. Opplysninger om innsenderen</b>			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
GSFS HOLDING AS	924765763	glenn.sundhagen@gmail.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Asbjørn Dørumsgards veg 33	2008	Fjerdingby	93265336

<b>2. Opplysninger om eiendommen</b>				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	107	1237	

<b>3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))</b>		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
924 765 763	GSFS HOLDING AS	1/1

<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	BG	13				25				37			49
2	B	1	BG	14				26				38			50
3	B	1	BG	15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:				3	Nevner =				3						

Dato	Innsenderens underskrift
11/3 - 2024	Glenn Sundhagen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

<p><b>5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen</b></p> <p>Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.</p>
---

<p><b>6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</b></p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal</p> <p>i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.</p>
--

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

<p><b>7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</b></p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller</p> <p><input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller</p> <p><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig</p>
---


Dato 11/3-2024	Innsenderens underskrift <i>Olav Lundhagen</i>
-------------------	---

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

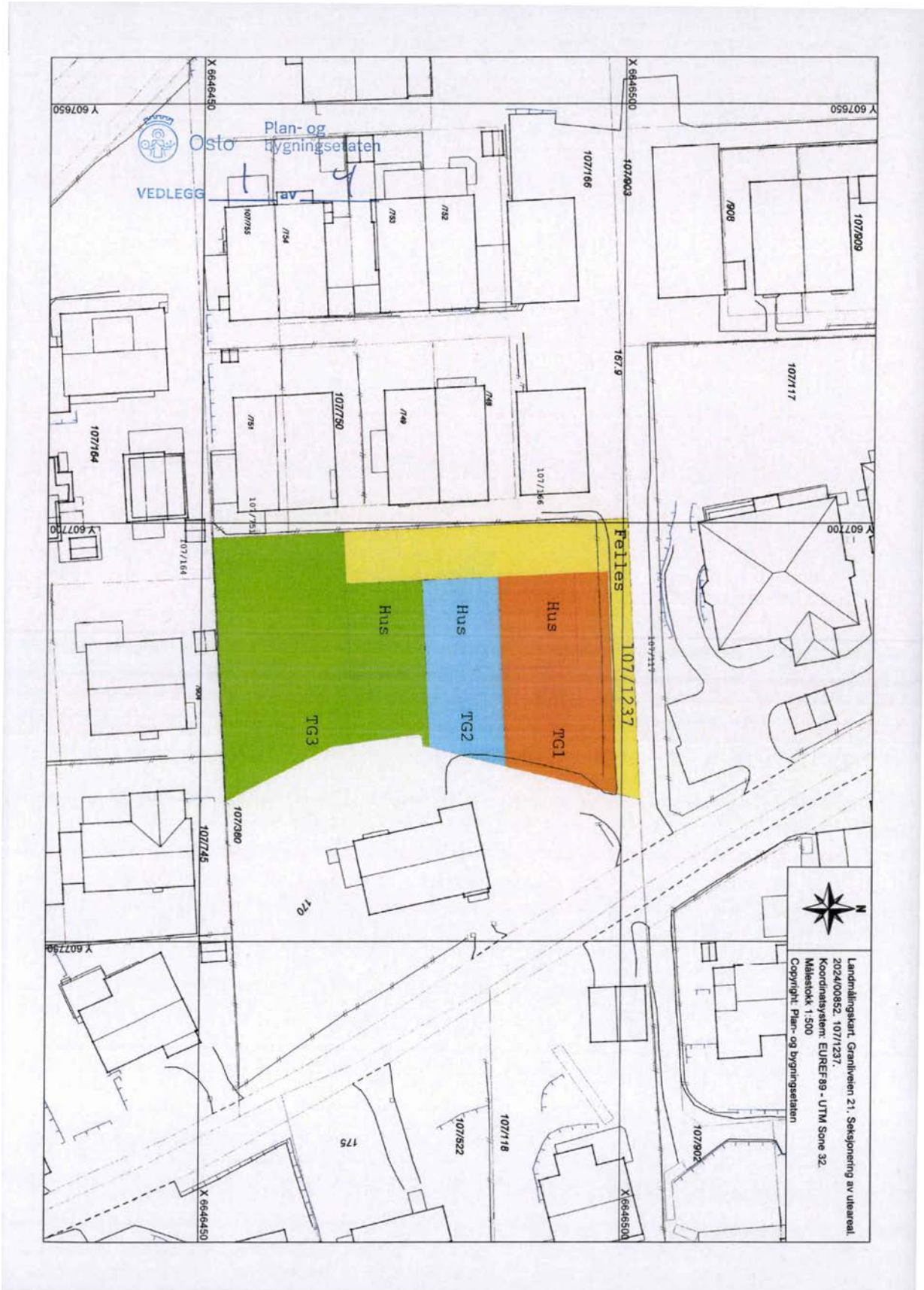
9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

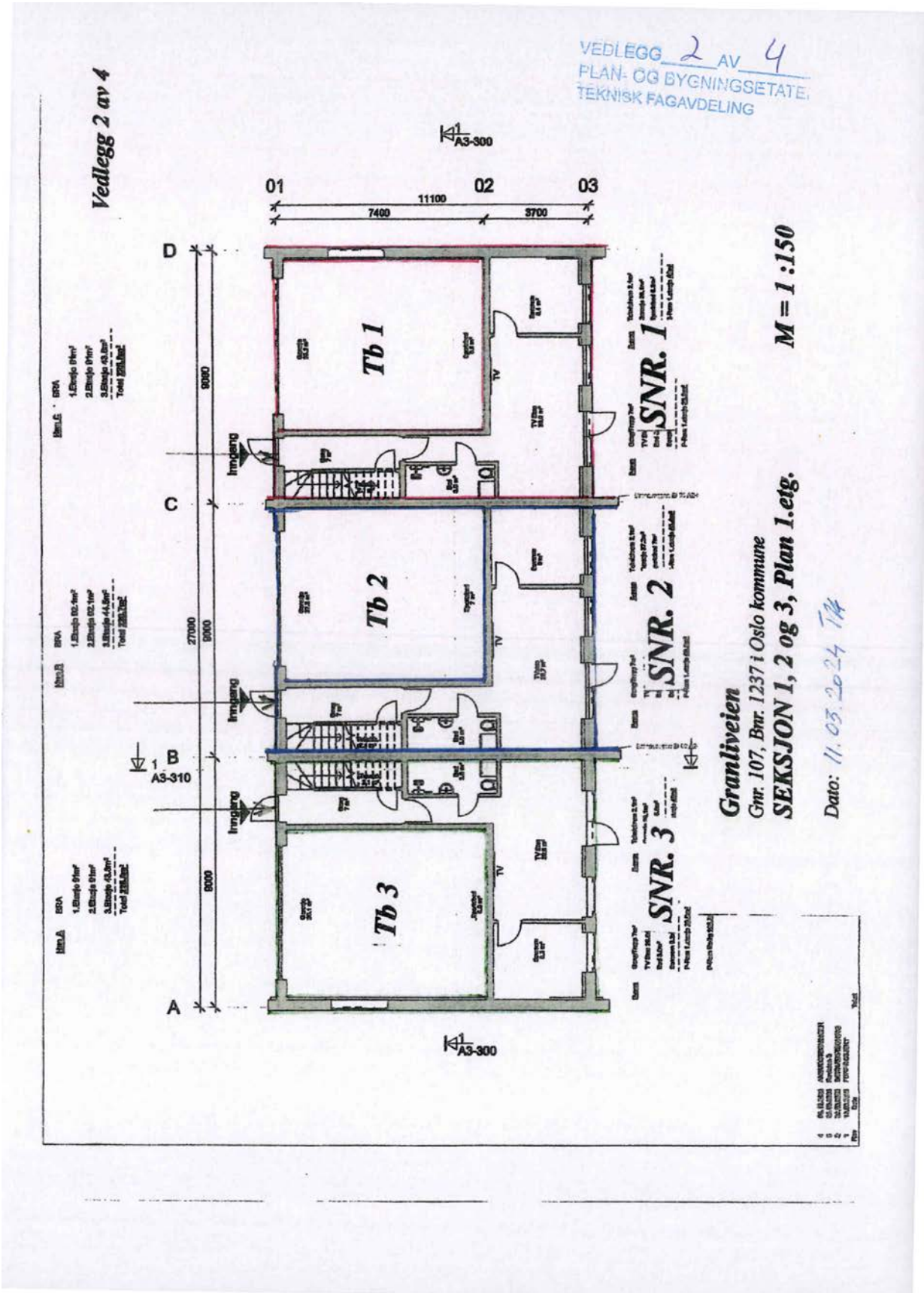
10. Underskrifter		
Sted og dato 11/3-2024 Fjerdingby	Hjemmelshavers underskrift Glenn Sundhagen	Gjenta navn med blokkbokstaver GLENN SUNDHAGEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

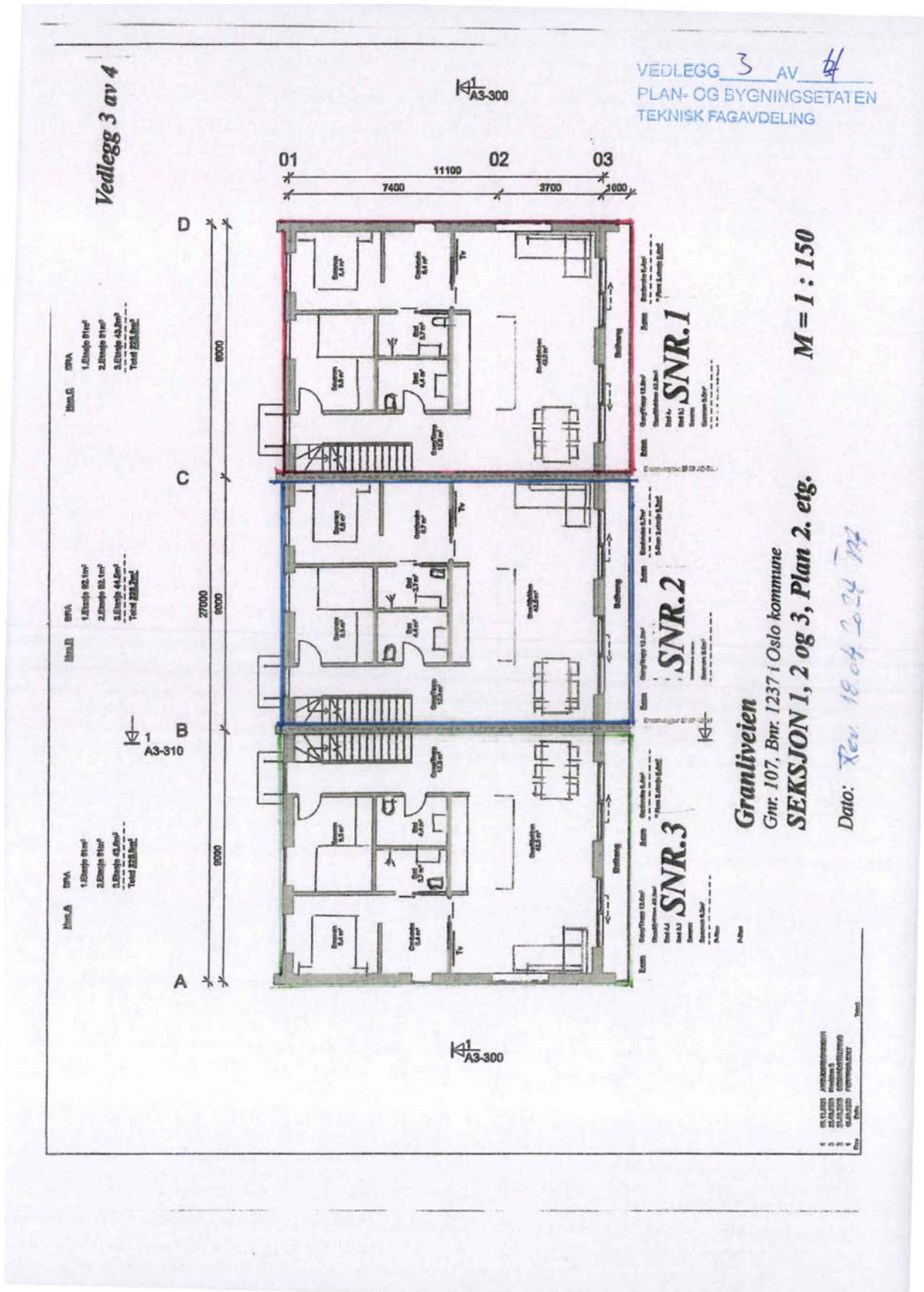
11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):			
Kommunenr. 0301	Kommunens navn OSLO KOMMUNE	Gårdsnr. 107	Bruksnr. 1237
		Festenr. 1-3	
Dato 19/4-2024	Underskrift Inger Dyvås	Stempel 	

Dato 11/3-2024	Innsenderens underskrift Glenn Sundhagen
-------------------	---

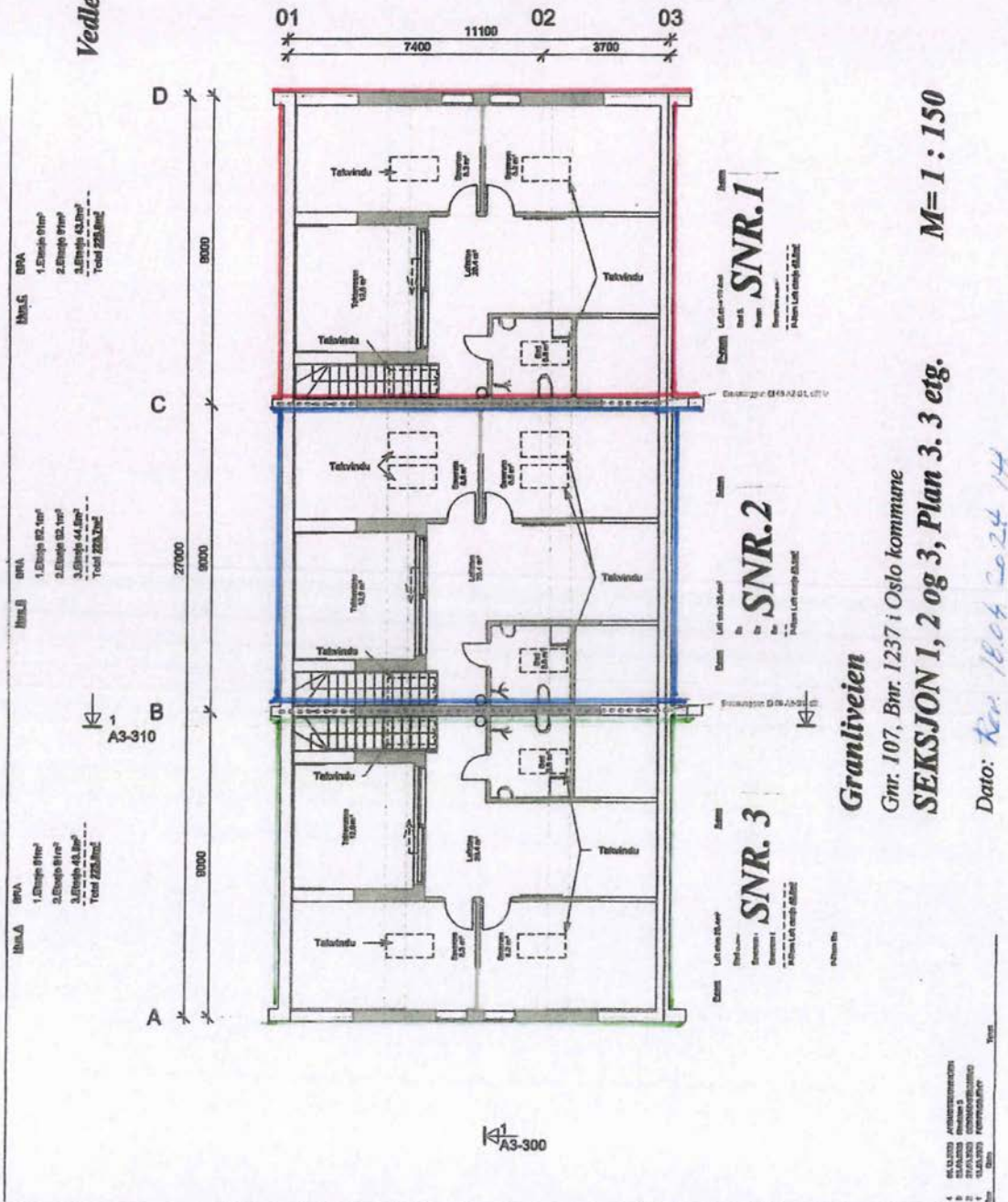






Vedlegg 4 av 4

VEDLEGG 4 AV 4  
 PLAN- OG BYGNINGSET.  
 TEKNISK FAGAVDELING



**SNR. 1**  
 SNR. 1  
 SNR. 1

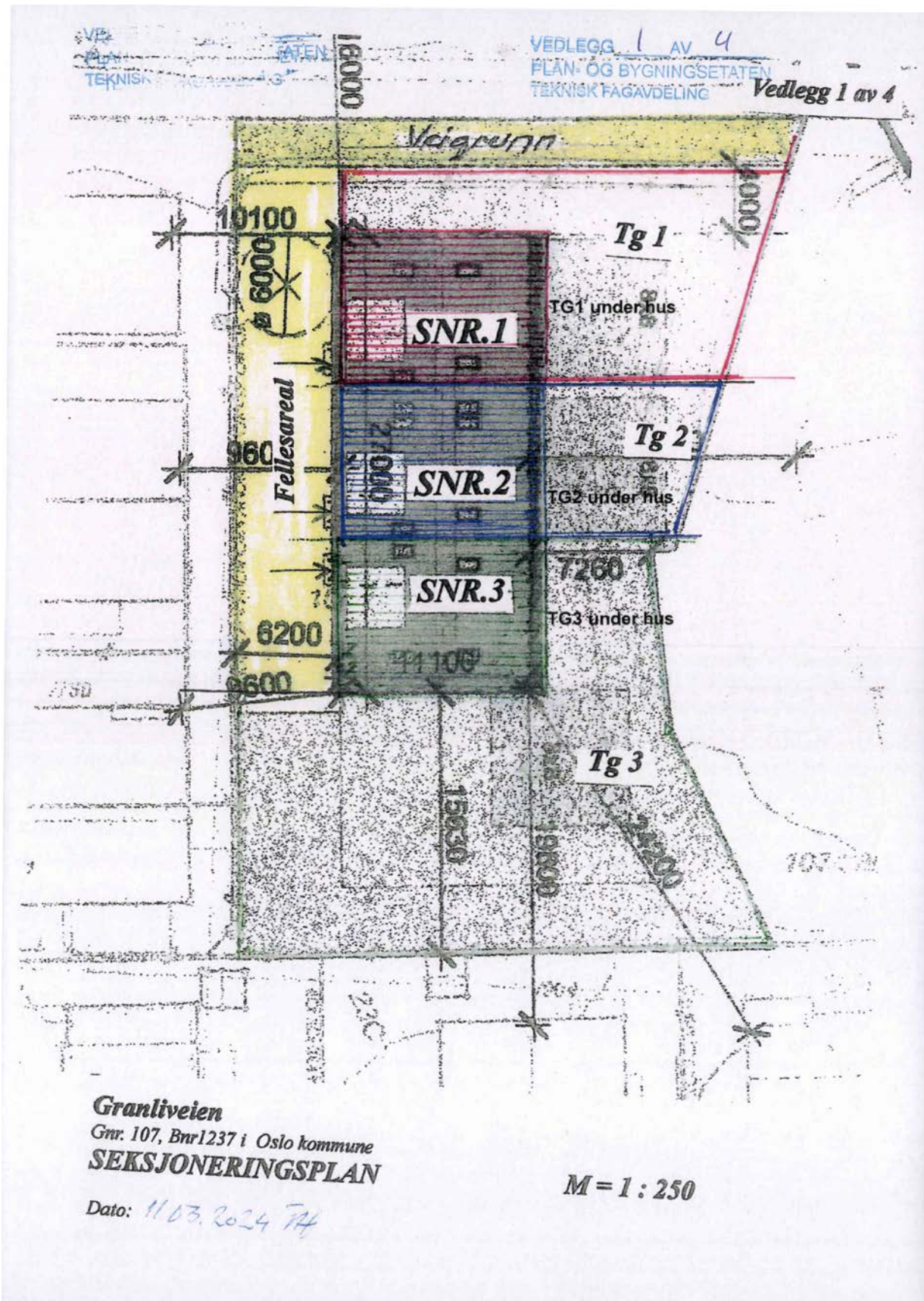
**SNR. 2**  
 SNR. 2  
 SNR. 2

**SNR. 3**  
 SNR. 3  
 SNR. 3

**Granliveien**  
 Gnr. 107, Bnr. 1237 i Oslo kommune  
**SEKSJON 1, 2 og 3, Plan 3. 3 etg.**  
 M = 1 : 150

Dato: *Ren. 18.04.2024 14*

4 843.270 ARKITEKTUREN  
 5 843.270 ARKITEKTUREN  
 6 843.270 ARKITEKTUREN  
 7 843.270 ARKITEKTUREN





Innsender iht. folgebrev/  
 innsender ikke oppgitt: 168  
 9806665533 241  
 org.nr./fødselsnr.



Doknr: 98032 Tinglyst: 26.01.2022  
 STATENS KARTVERK

ERKLÆRING ADKOMSTRETT

Eierne av gnr. 107, bnr. 380 (Granliveien 21) og eierne av gnr. 107, bnr. 117 (Granliveien 19 a og b) i Oslo kommune gir hverandre adkomstrett over allerede etablert felles privat stikkvei som går vestover fra Granliveien og som ligger på grensen mellom nevnte 2 eiendommer.

Adkomstretten vil også gjelde for eiendommer som blir utskilt fra nevnte 2 eiendommer.

\* Denne erklæring vil bli tinglyst som heftelse/rettighet på begge eiendommer og vil være bindende for nåværende og senere eiere.

Som hjemmelshaver til gnr. 107, bnr. 380 (Granliveien 21):

Sted og dato Oslo 24/8-21    Sted og dato Oslo 1/8-21    Sted og dato Tsdruvel 18/7-2

Ellen Kåsine    Anne Sundt Kåsine    Jørn Kåsine

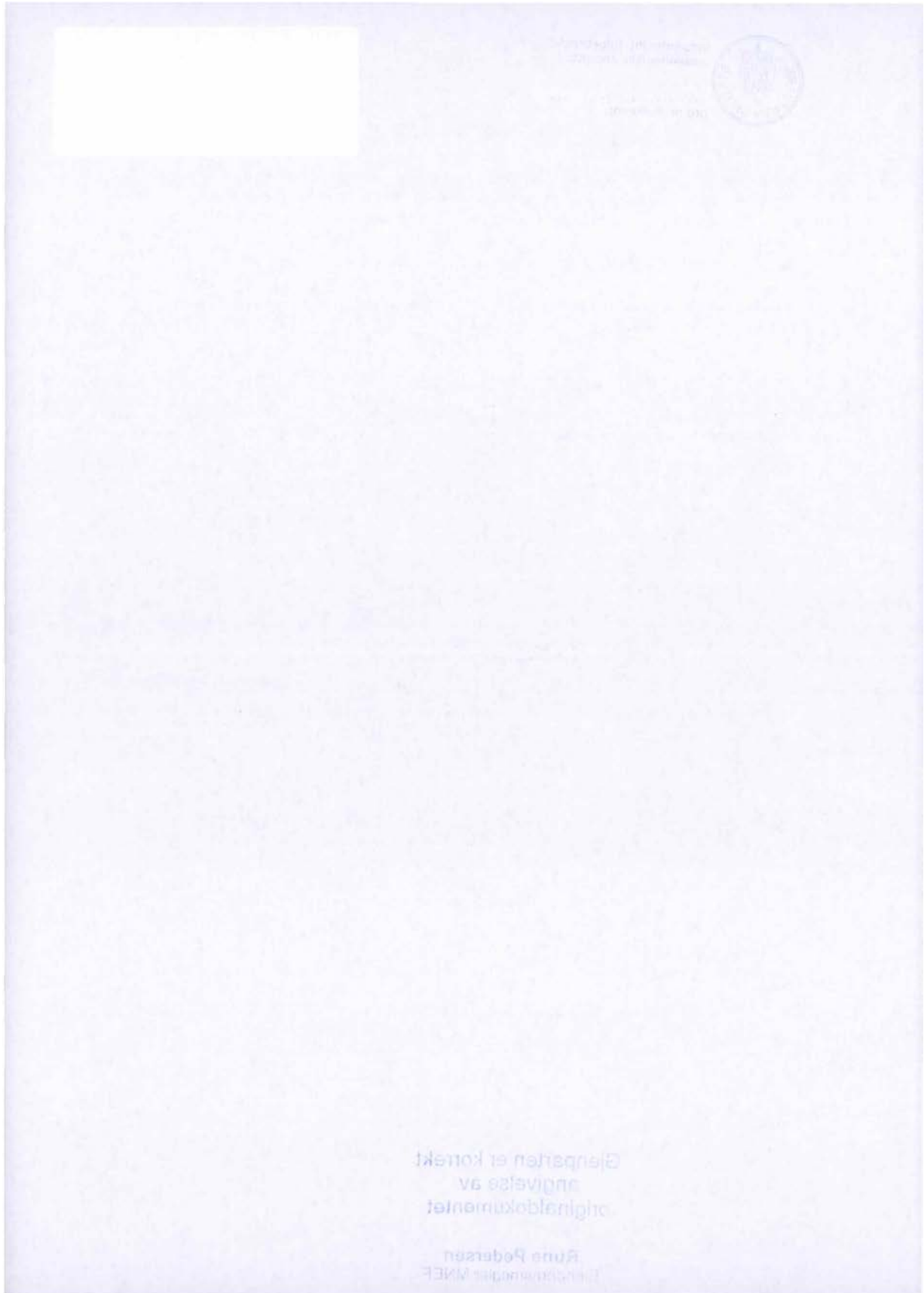
208063-    281258-    160807-

Som hjemmelshaver til gnr. 107, bnr. 117 (Granliveien 19 a og b):

Sted og dato 4-8-21	Sted og dato Oslo 8/8-21
Jorun Andresen	Mona Nordli / Rune Nordli
Jorun Andresen (seksjon 1)	Mona Nordli / Rune Nordli (seksjon 2)
201237-    1/8-21	290453-    130454-    Oslo 4/8.21
Irene Schwabe / Arild Saastad	Christine Engebretsen
Irene Schwabe / Arild Saastad (seksjon 3)	Christine Jane Engebretsen (seksjon 4)
020664-    240584-    Oslo 1/8-21	061251-    Sted og dato
Morten Olav Aanerud	Veslemøy Egede Nissen / Knut Sandberg Eriksen
Morten Olav Aanerud (seksjon 5)	Nissen Veslemøy R Egede / Knut Sandberg Eriksen
150535-    Sted og dato	(seksjon 6) 030249-    010644-    Sted og dato
Harald Keim	Unni Mona Skaarud / Arne Skaarud
Harald Keim (seksjon 7)	Unni Mona Skaarud / Arne Skaarud (seksjon 8)
110545-    Sted og dato	240438-    220637-    Oslo 19/8-2021

Gjenparten er korrekt  
 angivelse av  
 originaldokumentet

Rune Pedersen  
 Eiendomsmegler MNEF

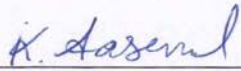


## SAMTYKKE

I henhold til fremtidsfullmakt for min/vår far Morten Olav Aanerud, samtykkes med dette i at det på gnr. 107 bnr. 380 snr. 1-2 og gnr. 107 bnr. 117 snr. 1-8, alt i Oslo kommune, tinglyses felles erklæring om adkomstrett for nevnte eiendommer.

Oslo, den

10/1-2022

Kjersti Aaserud  
240366 [REDACTED]Jens Aanerud  
300663 [REDACTED]

\* Registrert også på gnr. 107 bnr 1237  
Som er fratatt i etterkant av signert avtale



Rekvirent iht. følgebrev/  
rekvirent ikke oppgitt:

971 040 823

org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1537138 Tinglyst: 07.12.2021  
STATENS KARTVERK

Side 1 av 2

## Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 107, bnr. 1237, Granliveien i Oslo, saksnummer 202018864

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.  
Granliveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Granliveien opparbeides samtidig med bebyggelsen fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan gjøre kravet om opparbeidelse av offentlig vei gjeldende, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom kravet gjøres gjeldende, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

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

Fullinhe  
NavnTorev Kåstve  
Blokkbokstaver

Fødselsnr./Orgnr

15 08 57

Tobin, den 7/10 2021



Rett for bekrefte

Erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei 202018864 side 2 av 2

Ellen Kåsinne ELLEN KÅSINNE 0810, den 15/10 20.21  
Navn Blokkbokstaver Fødselsnr./Orgnr 200863 [REDACTED]

Anne Sindre Kåsinne ANNE SINDT KÅSINNE 0810, den 15/10 20.21  
Navn Blokkbokstaver Fødselsnr./Orgnr 281258 [REDACTED]



Rettskretsen

[Handwritten signature]

Jürgen Sundt, Jernbanens Omformerst., Strømmen.

Jnr. 623/52 Dagbokført  
23 APR 1952

## Erklæring.

DAGB. NR. 4766/105 52  
AKER

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

26. mars 1952.

«Gn.-nr. 107, br.-nr. 380  
Tomt nr. 21 til Granliveien.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Granliveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4.5 meter. -
2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomte i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.  
Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Strømmen, den 28/3 1952,

Jürgen Sundt (o)

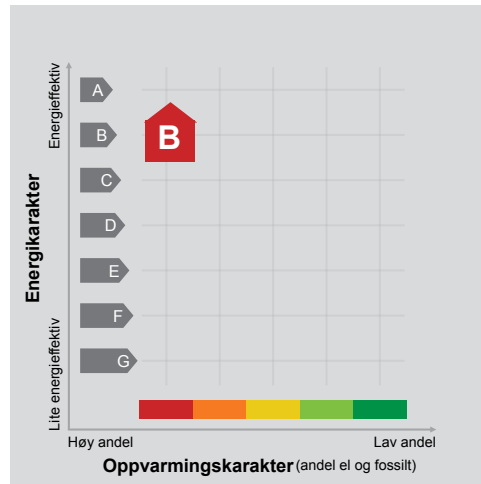
Som skjøtteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Strømmen, den 28/3 1952,

Jürgen Sundt (o)



Adresse	Granlveien 21L
Postnummer	1086
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	1237
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	301336431
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183342
Dato	23.10.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

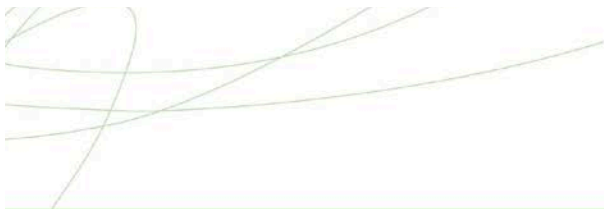
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

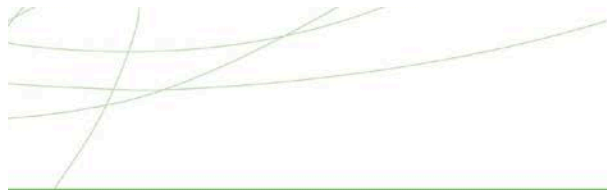
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Luft kort og effektivt**
- **Redusér innetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fukt skader og andre byggs kader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	2025
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	224
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

Opgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

**Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

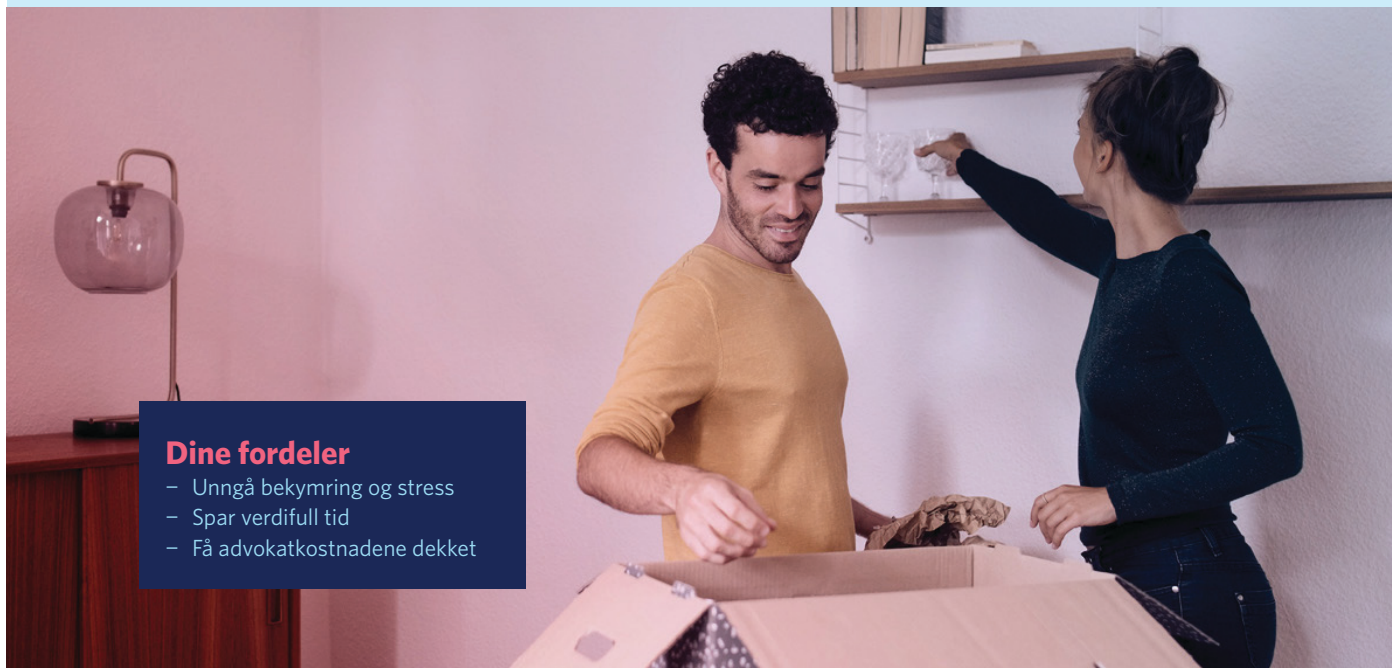
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

**Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Regine Hodt  
regine.hodt@emera.no  
452 05 154

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDEN FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING