

# Boligutvikling på Grefsen i Oslo

Kjelsåsveien 49C i Oslo kommune

Gnr. 75 bnr. 1446

HADRIAN

Mai 2026

# Hovedpunkter

Boligutvikling på Grefsen i Oslo



## Beliggenhet

Området på Grefsen består for det meste av boligbebyggelse, med både småhus (eneboliger og flermannsboliger) i tillegg til flere leilighetsbygg. Det er også barnehage og skole i umiddelbar nærhet.



## Bygg/Tomt

Eiendommen består av et eldre trebygg på ca. 577 m<sup>2</sup> BTA, oppført i to etasjer pluss loft og kjeller - ikke i bruk siden 2008 – i dårlig forfatning.

Gnr. 75 bnr. 1446 i Oslo kommune.

Tomtestørrelse 2.762,7 m<sup>2</sup>.



## Takst

Veridian Analyse AS har vurdert eiendommens markedsverdi til 10,3 MNOK (+/- 20 %), basert på eksisterende bebyggelse.

I verddivurderingen ligger det også en vurdering av et mulig utbyggingspotensial i tillegg til rehabilitering av eksisterende bygg. Dette potensialet er estimert til 20,5 MNOK (+/- 20 %).



## Budåpning

16. juni 2026  
kl. 12.00



## Introduksjon

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (selger) selger gnr. 75 bnr. 1446 i Oslo kommune på vegne av kommunen.

Oslo kommune jobber for å få tatt flere av kommunens ledige bygg i bruk. Ett av tiltakene er å selge ledige bygg som kommunen selv ikke lenger har behov for til kommunal tjenesteproduksjon. Kjelsåsveien 49 C er en av disse

Hadrian Eiendom AS (Hadrian) er engasjert som transaksjonsrådgiver for å bistå selger med gjennomføring av salget.

Denne salgspresentasjonen er utarbeidet av Hadrian og er gjennomgått og godkjent av selger. Presentasjonen er utarbeidet basert på informasjon innhentet av selger, offentlige kilder, samt andre kilder som er vurdert som pålitelige. Presentasjonen er ikke ment å gi en fullstendig beskrivelse av alle sider ved eiendommen. Informasjonen er utarbeidet basert på tilgjengelig informasjon, men hverken Hadrian eller selger kan garantere at all informasjonen er korrekt, nøyaktig eller fullstendig. Enhver informasjon brukt i denne presentasjonen må ikke anses som en garanti, forsikring eller løfte fra Hadrian eller selger.

Det forutsettes at potensielle kjøpere gjør seg kjent med salgspresentasjonen og tilhørende vedlegg før budavgivelse. Vedlegg sendes interessenter på forespørsel.

Vi ber om at alle henvendelser om eiendommen rettes til Hadrian.



## Eiendomsinformasjon

<b>Adresse</b>	Kjelsåsveien 49 C, Oslo	<b>Bygningsmasse</b>	~ 577 m <sup>2</sup> BTA
<b>Matrikkel</b>	Gnr. 75 bnr. 1446 i Oslo kommune	<b>Brutto leie</b>	-
<b>Hjemmelshaver</b>	Oslo kommune	<b>Type</b>	Transformasjon / utvikling
<b>Tomt</b>	~ 2.763 m <sup>2</sup>	<b>Utvikling</b>	Boligutvikling, ev. andre formål innenfor reg.plan





Eiendommen

~2.763 m<sup>2</sup>

Tomteavgrænsningen er en skisse til illustrasjon, viser ca. tomtegrenser.

## Beliggenhet

Kjelsåsveien 49 C ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Grefsen. Området er kjent for sitt rolige og familievennlige preg, samtidig som det har kort avstand til sentrale byfunksjoner.

Beliggenheten har gode kollektivforbindelser. Det er både trikke- og busstopp i umiddelbar nærhet, som gir enkel tilgang til sentrum og omkringliggende bydeler. I tillegg ligger Storo T-banestasjon innen kort avstand, noe som gir et effektivt og fleksibelt kollektivtilbud i hverdagen.



Nærområdet har et godt utvalg av servicetilbud. Storo er et viktig knutepunkt med blant annet Thon Senter Storo, dagligvarebutikker, treningssentre og øvrige handelstilbud. Det er i tillegg flere dagligvareforretninger innen gangavstand. Dette gjør det enkelt å dekke daglige behov i kort avstand fra eiendommen.


En av områdets store kvaliteter er nærhet til natur og rekreasjon. Akerselva ligger i gangavstand, og markaområdene ved Grefsen og Kjelsås gir gode muligheter for turer og friluftsliv året rundt. I tillegg ligger Grefsenkollen skisenter i kort avstand, med alpinbakker vinterstid og flotte turområder resten av året.

Området er særlig attraktivt for barnefamilier. Disen skole ligger like i nærheten, og det samme gjør Sanatoriet barnehage. Området oppleves som trygt og oversiktlig, med gode oppvekstvilkår og etablerte nærmiljøer.



**Reisetid**

		
Sanatoriet Bussholdeplass	~ 1 min	n/a
Trikkestopp Doktor Smiths vei	~ 4 min	n/a
Storo T	~ 15 min	~ 6 min
Oslo S	~ 60 min	~ 25 min





## Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-3784, datert 03.05.2000. I denne planen ligger eiendommen innenfor område Bo2, regulert til spesialområde - bevaring (bolig, kontor, bevertning, allmennyttig formål - barnehage, institusjon).

Eksisterende bygninger innenfor området skal bevares. Bygninger tillates bare ombyggt, påbygd, tilbygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholder sitt opprinnelige preg eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

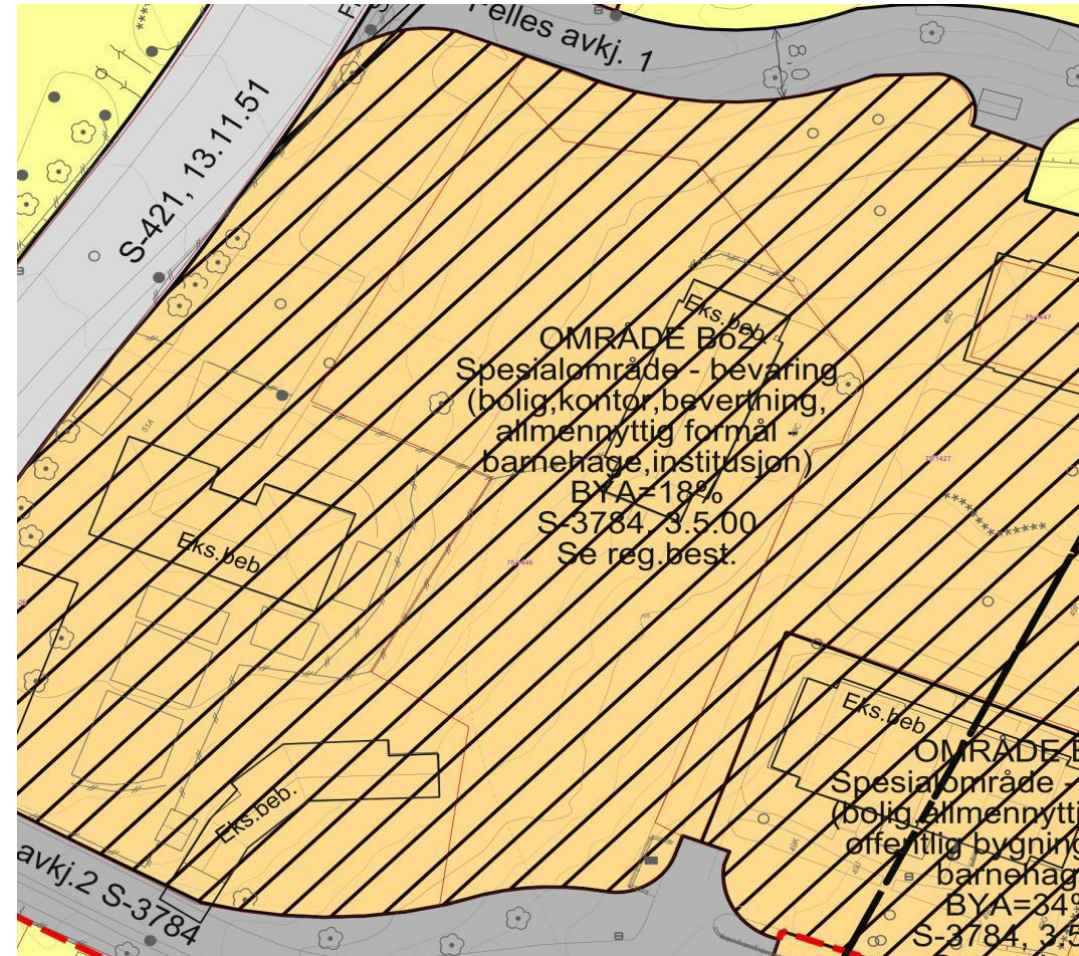
Grad av utnyttning skal ikke overstige 18 %-BYA.

Eksisterende elementer i bygningsmiljøet som murer, terrasser, veier og stier tillates ikke revet med mindre det dokumenteres overfor Byantikvaren at disse ikke har verneverdi.

For hele området som består av Kjelsåsveien 51 og 49 (inkl. den angjeldende eiendommen), er det angitt at "Hagen/den øvrige delen av eiendommene er omfattet av vernebestemmelsene". Det er angitt en hensynssone som omfatter hele området, som også er angitt som vernet etter PBL.

Eiendommen er ikke omfattet av den nye småhusplanen for Oslo, og tilhørende bygge- og deleforbud som kommunen har nedlagt i påvente av endelig vedtak.

Det understrekes at interessenter må gjøre sin egen vurdering av påregnelig bruk og utnyttelse av eiendommen, og at dette vil være kjøpers ansvar og risiko.



# Verdivurdering fra Veridian Analyse, og etteroppgjørsklausul

Veridian Analyse AS (Veridian) har utarbeidet en verdivurdering av eiendommen.

For eiendommen slik den fremstår i dag, uten å hensynta ev. videre utbyggingspotensial på tomten, har Veridian vurdert at eiendommens normale markedsverdi ligger innenfor et intervall på +/- 20 % av **MNOK 10,3**.

For det eksisterende bygget er det forutsatt en ombygging til 4 nye boenheter, der byggets beskaffenhet er hensyntatt i kostnadsvurderingen.

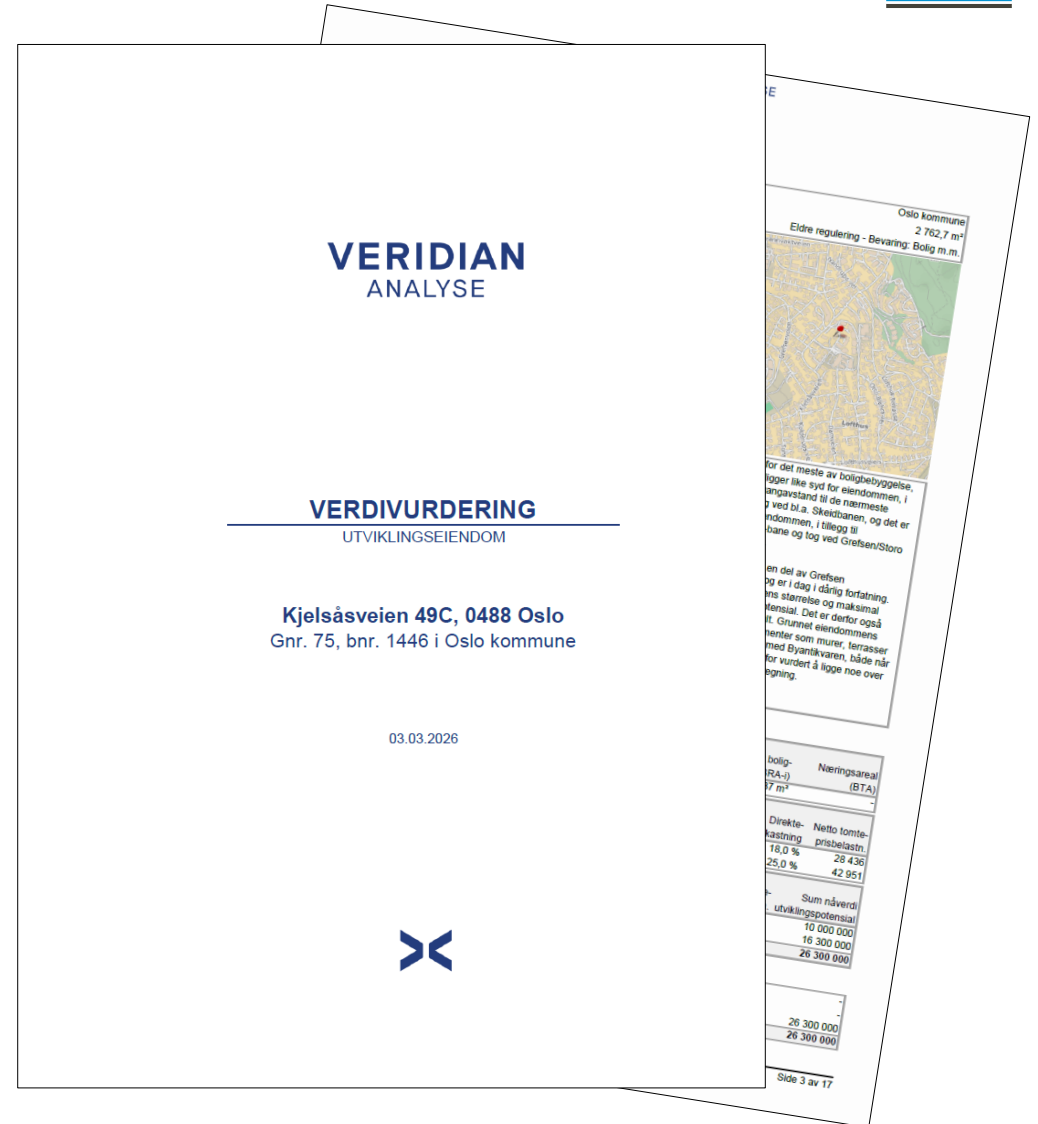
Utnyttelsesgraden angitt i gjeldende reguleringsplan kan ifølge Veridian tilsa at eiendommen kan ha et ytterligere utbyggingspotensial i form av ett til to nye boligbygg, enten med større eneboliger eller med flermannsbolig og dermed noe mindre boenheter. De vurderer det imidlertid usikkert om et eventuelt utviklingspotensial er realiserbart grunnet bevaringshensyn, og det vil i det minste sannsynligvis settes strenge krav til både plassering av ny bebyggelse og arkitektonisk utforming. De har estimert et mulig nybyggpotensial på 487 BRA nybygg over terreng.

Tomteverdien av 487 BRA nybygg over terreng har Veridian estimert til MNOK 20,5, tilsvarende NOK 42 179 per m2 BRA over terreng.

Som følge av usikkerheten knyttet til nybyggvolumet legges det opp til at kjøper ikke betaler for dette ved overtakelse. Det er inntatt en etteroppgjørsklausul i kjøpekontraktens punkt 17, som innebærer at kjøper i tillegg til avtalt kjøpesum skal betale etteroppgjør på kr 30 000 per m2 BRA over terreng for eventuell tillatt merutnyttelse ut over bygget som allerede er etablert på eiendommen. Krav om etteroppgjør bortfaller 10 år etter overtakelse. (\*)

Verdivurdering ligger som vedlegg 4, og kjøpekontrakt som vedlegg 5.

*\*Beskrivelsen ovenfor er ikke uttømmende. Rettigheter og forpliktelser følger av kjøpekontrakten.*



## Om Veridians vurdering av utbyggingspotensial

Veridian har gjort en vurdering av eiendommens utbyggingspotensial. Det understrekes at interessenter må gjøre sin egen vurdering av dette, og at selger ikke tar noe ansvar for hvordan eiendommen kan utnyttes.

Veridian vurderer det eksisterende bygget utnyttet til boligformål ved å dele bygget vertikalt i to deler, der hver del har egen inngang fra hver sin kortside.

På hver side er det da lagt til grunn at det etableres to boenheter, herunder én i 1. etasje, og én som omfatter 2. etasje og loft. Totalt vil det dermed kunne etableres 4 boenheter i bygget.

Etg.	Bruksareal BRA boliger			ALH (arealer med lav takhøyde)	TBA (terrasse- og balkong)	Felles-areal (BRA)	Totalt BRA (inkl. fellesareal)	BTA (bruttoareal, inkl. felles)
	BRA-i (internt)	BRA-e (ekstern)	BRA-b (innglass. balkong)					
Kjeller	-	-	-	127,8 m <sup>2</sup>	-	16,6 m <sup>2</sup>	16,6 m <sup>2</sup>	23,3 m <sup>2</sup>
1. etg.	182,6 m <sup>2</sup>	-	-	5,7 m <sup>2</sup>	-	26,9 m <sup>2</sup>	209,6 m <sup>2</sup>	233,9 m <sup>2</sup>
2. etg.	188,7 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	26,9 m <sup>2</sup>	215,6 m <sup>2</sup>	234,3 m <sup>2</sup>
Loft	78,8 m <sup>2</sup>	-	-	43,7 m <sup>2</sup>	-	-	78,8 m <sup>2</sup>	85,9 m <sup>2</sup>
<b>Sum</b>	<b>450,1 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>177,2 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>70,5 m<sup>2</sup></b>	<b>520,6 m<sup>2</sup></b>	<b>577,4 m<sup>2</sup></b>

Eksisterende bebyggelse representerer en utnyttelse på ca. 8,5 %-BYA (ikke medregnet parkering).

Gjeldende regulering åpner som nevnt for en maksimal utnyttelse på inntil 18 %-BYA, og eiendommen anses derfor å kunne ha et betydelig gjenværende utbyggingspotensial.

Vern av utomhusområdet medfører imidlertid at det er usikkerhet knyttet til utviklingspotensialet.

Veridian har foretatt en estimering av nybyggpotensial og kommet frem til følgende:

Tomteareal	2 763 m <sup>2</sup>
Utnyttelsesgrad (%-BYA)	18 %
<b>Maksimalt bebygget areal (BYA)</b>	<b>497 m<sup>2</sup></b>
BYA eksisterende bygg	234 m <sup>2</sup>
Gjenværende BYA nybygg	263 m <sup>2</sup>
Antall etasjer nybygg (over terreng)	2
Sum BTA nybygg over terreng	526 m <sup>2</sup>
<b>Salgbart bruksareal nybygg (BRA-i = 92,5 % av BTA)</b>	<b>487 m<sup>2</sup></b>
Antall boenheter nybygg	4
<b>Snittstørrelse per boenhet (BRA-i)</b>	<b>122 m<sup>2</sup></b>
Antall p-plasser for nybygg (1 per enhet)	4
Antall p-plasser for boenheter i eksisterende bygg (1 per enhet)	4
<b>Sum antall p-plasser</b>	<b>8</b>
<b>BTA p-kjeller (22 m<sup>2</sup> BTA/plass, inkl. sykkelparkering)</b>	<b>176 m<sup>2</sup></b>

Den nye bebyggelsen forutsettes oppført som to separate bygg, herunder en enebolig øverst på tomten (nord), og en tremannsbolig/rekkehus nederst på tomten (syd), der garasjen kun legges under sistnevnte bygg.

Det presiseres at skissene kun er ment som en overordnet illustrasjon for hvordan potensialet kan tenkes løst, og er ikke kvalitetssikret med arkitekt.



# Annet

Utdrag fra **Veridians rapport** (som forutsettes gjennomgått før budgivning):

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og anses ikke å være i brukelig stand på det nåværende tidspunktet.

Det har oppstått tidligere lekkasjer i enkelte områder av bygningen, hvor deler av enkelte lekkasjepunkter har blitt utbedret.

Det er gjennomført utbedringer på taket og på grunnmuren, men enkelte områder på bjelkelaget er ikke utbedret. Enkelte bjelker bærer preg av råte og må skiftes ut.

Det meste av teknisk infrastruktur i bygget er fjernet, og tilstanden på det elektriske anlegget og avløpsledningene er ukjent.

Det må forutsettes at hele ledningsnett for avløp og vannledninger skiftes.

Det elektriske anlegget må oppgraderes.

Overflater må forutsettes skiftet ut.

Det er registrert tegn til muggsopp.

Basert på bygningens vernestatus må vinduer tilbakestilles til opprinnelig utforming.

Det er fuktskader på utsparingen for takvinduer på loftet.

Kjelleren fremstår å være i normalt god stand.

Det må påregnes rehabilitering av fasadekledningen.

## Miljø og forurensing

Det er ikke mottatt informasjon vedrørende forurensninger i grunnen på den angjeldende eiendom. Ved en eventuell videre utvikling av eiendommen må det foretas en risiko og statusanalyse samt eventuelt en såkalt Environmental Due Diligence (EDD).

Kjøper overtar all risiko knyttet til grunnforhold og eventuell forurensning på tomten.

## Kulturminner

Eiendommen ligger innenfor et kulturminnevernområde og er som nevnt regulert til bevaring, der det er angitt at eksteriøret skal beholde sitt opprinnelige preg eller tilbakeføres til opprinnelig utseende.

Kjelsåsveien 49C, angitt som "Herregården" i Kulturminnesøk er en del av tidligere Grefsen Folkesanatorium/Grefsen Vandcuaranstalt, og er angitt som vernet etter PBL. For hele området som består av Kjelsåsveien 51 og 49 (inkl. den angjeldende eiendommen), er det angitt at "Hagen/den øvrige delen av eiendommene er omfattet av vernebestemmelsene". Det er angitt en hensynssone som omfatter hele området, som også er angitt som vernet etter PBL.

Eiendommen er videre markert med middels høyt funnpotensial for fortidsminner.

## Bruksendring

Det ble i 2015 søkt om bruksendring til boliger/hybler, og det ble gitt en midlertidig godkjenning for bruksendring til bolig med en varighet inntil 3 år. Denne tillatelsen er nå utgått, som vil si at bruken har gått tilbake til opprinnelig bruk, som institusjon.

## Postkassestativ og søppelskur på eiendommen

Søppelskur på tomten er oppført og tatt i bruk av naboeiendommen. Selger har ikke funnet noe dokumentasjon på at de har rett til denne bruken, men det forutsettes at kjøper overtar ethvert ansvar for å avklare denne bruken.

## Due Diligence og kjøpekontrakt

Interessenter oppfordres til å gjøre alle undersøkelser de finner nødvendig i forkant av inngivelse av bud, da det ikke vil åpnes for due diligence-prosess i etterkant av budaksept.

Salget forutsettes gjennomført med Oslo kommune sin standardkontrakt for salg av fast eiendom. Utkast til kontrakt følger vedlagt salgsoppgaven (vedlegg 5). Det kan ikke påregnes å gjøre endringer i kontrakten, og interessenter må hensynta dette ved inngivelse av bud.

Kjøpekontrakten har en egen bestemmelse om etteroppgjør i punkt 17, hvor kjøper forpliktes til å betale et etteroppgjør per m<sup>2</sup> BRA over terreng for eventuelle nybygg på eiendommen, dersom det oppnås tillatelser til dette innen 10 år etter overtakelse.

Eiendoms- og byfornyelsestetaten gir en administrativ aksept på bud med forbehold om godkjenning fra kompetent kommunalt organ i Oslo kommune, som for denne saken er bystyret. Kjøper signerer deretter på salgskontrakten og salget legges frem for bystyret til behandling.





## Salgsvilkår

### OMKOSTNINGER

Ved eiendomsoverdragelse påløper følgende kostnader for kjøper:

Dokumentavgift til staten:	2,5 % av kjøpesum
Tinglysingsgebyr skjøte:	NOK 545,-
Tinglysingsgebyr pantobl.	NOK 805,- pr. stk. inkl. pantattest
Evt. andre gebyrer.	

Dersom kjøper eller kjøpers bank forlanger tilleggsforsikring for oppgjør, skal kostnad ved dette dekkes av kjøper.

### BUDGIVNING

Budåpning er satt til 16. juni 2026 klokken 12.00. Det bes om at det settes en akseptfrist på minimum 24 timer ved første bud.

I tillegg til avtalt kjøpesum skal kjøper betale etteroppgjør på kr 30 000 per m2 BRA-i for eventuell tillatt merutnyttelse ut over bygget som allerede er etablert på eiendommen ved Overtakelse, se kjøpekontrakt for detaljer. Det legges opp til en åpen budgivning. Selger/megler kan utarbeide Retningslinjer for budgivning. Potensielle kjøpere inviteres til inngivelse av bud med basis i dette salgsprospektet med vedlegg og de forutsetninger som legges til grunn her, herunder også med utgangspunkt i vedlagte utkast til kjøpekontrakt. Det forutsettes at budgiver har satt seg inn i dokumentasjonen. Selger forbeholder seg retten til å forkaste samtlige bud, eventuelt å ikke gjennomføre et salg.

Bud skal kun avgis skriftlig til megler. Finansiering skal dokumenteres som vedlegg til budet. Muntlig bud aksepteres ikke. Budet skal signeres av en person som har prokura eller signaturrett. Kopi av firmaattest og legitimasjon vedlegges bud. Dokumentasjon som underbygger tilliten til budgivers betalings- og gjennomføringsevne og/eller manglende forespurt dokumentasjon vil bli tillagt vekt.

Selger godtar ikke bud med forbehold.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er et næringsoppdrag og at Lov og Forskrift om Eiendomsmegling derfor fravikes hva gjelder bud og budprosess, herunder innsyn i budprotokoll. Budprotokoll fremvises kun i anonymisert stand til kjøper/budgivere.

### INNSYN

Etter at salget er vedtatt av kompetent kommunalt organ kan det bli gitt innsyn i budjournalen (jf. Lov om rett til innsyn i dokument for offentlig verksemd § 3). Dersom du som budgiver ønsker unntak fra dette må det begrunnes skriftlig ved inngivelse av første bud. Oslo kommune vil imidlertid ikke kunne garantere for at dette vil bli tatt hensyn til da offentlige virksomheter er forpliktet til å foreta egen vurdering av hvorvidt det finnes grunnlag for å unnta et dokument fra innsyn.

### ANSVAR FOR AVGITT INFORMASJON

Informasjonen i dette prospekt er hentet fra selger og fra offentlige kilder. Informasjonen er bearbeidet etter beste skjønn, men megler kan ikke ta ansvar for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Hadrian Eiendom AS fraskriver seg ansvaret for ethvert tap som følger av at opplysninger som er gitt er misvisende, feilaktige eller ufullstendige, samt for tap som på annen måte oppstår som følge av kjøp av eiendommen.

### SALGSFORUTSETNINGER – SALG I NÆRING

Kjøper oppfordres til å befare eiendommen og gjøre tekniske, juridiske og økonomiske vurderinger før avgivelse av bud, herunder benytte ekspertise innenfor de aktuelle fagområder.

Selger svarer kun for de ev. garantier, inneståelser eller lignende som er uttrykkelig avgitt i kjøpekontrakt. Kjøper må gjøre sine egne vurderinger av eiendommens potensial basert på gjeldende planer og all annen relevant informasjon.

Budgivere oppfordres til å gjennomgå prospektet med vedlegg grundig. Dersom det skulle foreligge motstrid mellom prospekt, andre dokumenter og presentasjoner overlevert kjøper, skal beskrivelse i dette prospektet gå foran.

Ovennevnte forhold forutsettes hensyntatt ved budgivning.

## Salgsvilkår

### FORHOLDET TIL AVHENDINGSLOVEN

Kjøper fraskriver seg så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, § 3-8 og § 3-9 og andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor kjøpekontrakten. Videre fravikes avhendingsloven § 3-2 idet kjøper bærer ansvaret for at den påtenkte bruk er egnet i eiendommen og kan tillates. Herunder er det kjøpers ansvar å for egen del verifisere/vurdere ev. potensial knyttet til eventuell videreutvikling av eiendommen.

Selger har gitt kjøper alle opplysninger om eiendommen som er kjent for Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Selgers kunnskap om eiendommen begrenses til kunnskap hos Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Selger skal således ikke identifiseres med personer utenfor nevnte etat hva gjelder opplysningsplikt. Selger kan ikke garantere for at det ikke eksisterer informasjon om eiendommen hos andre etater/foretak i Oslo kommune, som ikke er fremkommet. Avhl. § 3-7 fravikes derfor slik at manglende opplysning om forhold som ikke var kjent for Eiendoms- og byfornyelsesetaten ikke kan utgjøre mangel. Likeledes fravikes avhl. § 3-8 slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende som mangel eventuelle uriktige opplysninger om eiendommen som er gitt av andre enn Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Kjøper skal bære det fulle og hele ansvar for eventuell forurensing som eksisterer på eiendommen.

Reklamasjonsfristen for eventuelle mangler eller garantibrudd settes til to år, og vil være underlagt begrensninger iht. vedlagte utkast til kjøpekontrakt.

### HEFTELSE

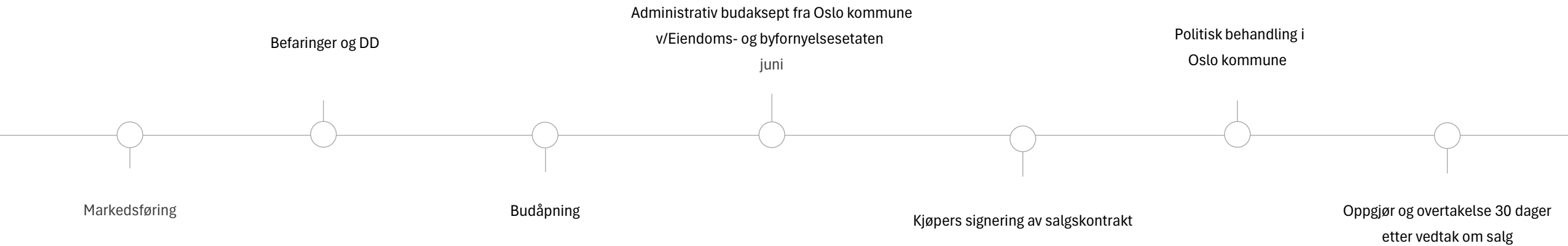
Det forutsettes at kjøper setter seg inn i eiendommens heftelsesbilde. Utskrift av grunnboksblad følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper overtar eiendommen med de heftelser som foreligger med unntak av de tinglyste obligasjoner som måtte gjelde nåværende eiers eventuelle låneopptak dersom disse forutsettes innfridd ifm. overtakelse.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av heftelser/rettigheter forbundet med eiendommen. Selger fraskriver seg ansvaret for innholdet i heftelser/servitutter påheftet eiendommen.

Nærmere informasjon om retningslinjer for budgivning, budfrister m.m. kan fås ved henvendelse til megler.



## Tentativ tidslinje for salgsprosessen



**VEDLEGG**

- Vedlegg 1: Grunnbokutskrift
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser og plankart
- Vedlegg 3: Arealrapport fra Veridian Analyse
- Vedlegg 4: Verdivurdering fra Veridian Analyse
- Vedlegg 5: Kjøpekontrakt
- Vedlegg 6: Svar fra PBE på forespørsel om godkjent bruk
- Vedlegg 7: Svar fra PBE på forespørsel om utnyttelsesgrad

Det gjøres oppmerksom på at mer utfyllende informasjon knyttet til eiendommen vil gjøres tilgjengelig for aktuelle interessenter, og kan mottas ved henvendelse til Hadrian.

## Kontakt

**Eivind Svoen Ellingsen**

Rådgiver  
Partner

+47 900 28 818  
eivind.ellingsen@hadrian.no

**Atle Standnes**

Daglig leder  
Partner

+47 932 81 593  
atle.standnes@hadrian.no