PRIVATMEGLEREN

# ØSTREHEIMSVEIEN 10D

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Verditakst

Tomannsbolig

Østreheimsveien 10 D, 0590 OSLO

OSLO kommune

gnr. 86, bnr. 223, snr. 1

## Markedsverdi

**11 000 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 370 m² BRA-i: 265 m²**



**Befaringsdato:** 01.06.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3932 **Eiendomsverdi ref nr:** VJ4565

**Autorisert foretak:** Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Oppdragsnummer: 328260050

Gyldig rapport
05.06.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.


**Rapportansvarlig**

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

370 m²/265 m²

*Tomannsbolig:* 2 Garasjer, 3 Bod, 2 Entré, 8 Soverom, 3 Bad, 2 Gang, 2 Stue/kjøkken, 2 Trapperom, Loftstue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 11 000 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 12 300 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **11 000 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **11 000 000** |

**Markedsvurdering**

Markedsverdien er i dette tilfellet ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at markedet er villig til å betale for eiendommen som 2 boliger, ferdig bygget og med ferdigattest. Eiendommen takseres som heftelsesfri. Det legges til grunn at salg av eiendommen ville blitt lagt ut offentlig og annonsert som ved et vanlig salg.
Det sees bort i fra kjøpere som måtte ha spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer og lignende.
Det er stor etterspørsel etter boligeiendommer i dette området, bla. på grunn av gode oppvekstsvilkår for barn, med skoler, barnehager og idrettsanlegg i nærområdet. Markedsprisen for slike eiendommer har hatt en vesentlig økning i siste tiden.
Eiendommen har gode kvaliteter som gode solforhold, kort avstand til butikker, restauranter og ellers andre fasiliteter som nærområdet byr på. Eiendommen ligger også sentralt til i forhold til mange av områdets arbeidsplasser. Eiendommen ligger i et rolig nabolag med lite trafikk i gaten.

Grunnlag for vår verdikonklusjon er:
1. Størrelsen på eiendomsmassen med normal kvalitet når bygget står ferdig
2. Sammenlignbare salg
3. Samtale med lokal eiendomsmegler
4.. Fratrekk for risiko ved skjulte og ukjente faktorer med eiendommen. kr 500 000,-
6. Fretrekk for Forventet normal fortjeneste for utbygger/investor. kr 2 000 000.-

7. Fratrekk for kostnader for å bygge om og ferdigstille boligene kr 7 361 000,- se vedlegg for utfyllende informasjon.

Boligen fremstår som et uferdig byggeprosjekt med omfattende feil og mangler knyttet til konstruksjoner, undertak, fasader, vinduer, isolasjon, våtrom, elektro- og rørinstallasjoner. Det er også opplyst om skadedyr (rotter) og at bygget har stått åpent over tid etter isolering.

Tidligere ansvarlige foretak er konkurs, og nye foretak må overta ansvarsrett samt gjennomføre nødvendig kontroll, prosjektering og dokumentasjon før ferdigstillelse.

Foreløpig kostnadsoverslag

Tiltak:
Konstruksjonskontroll og prosjektering
Utbedring av undertak
Utskifting av kledning
Vinduer og ytterdører
Isolasjon og sanering
Innvendig ferdigstillelse
Kjøkken og bad
Elektro og rør
Ansvarsretter og byggesak

Sum inkl. mva: kr 7.361.250

Konklusjon:
Bygget vurderes å ha et omfattende utbedringsbehov før det kan ferdigstilles og tas i bruk. Kostnadsoverslaget er foreløpig og basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger. Det tas forbehold om ytterligere feil og kostnader som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kildeveien 12A ,0590 OSLO<br>153 m² | 1939 | 4 sov | 19-01-2026 | 15 600 000 | **16 250 000** | | 16 250 000 | **99 085** |
| 2 | Stølsvegen 23E ,0590 OSLO<br>154 m² | 2020 | 3 sov | 14-09-2025 | 14 950 000 | **14 900 000** | | 14 900 000 | **96 753** |
| 3 | Kildeveien 12B ,0590 OSLO<br>155 m² | 1939 | 2 sov | 06-05-2024 | 14 500 000 | **14 950 000** | | 14 950 000 | **92 284** |
| 4 | Stølsvegen 13B ,0590 OSLO<br>138 m² | 1939 | 3 sov | 27-09-2022 | 11 800 000 | **11 600 000** | | 11 600 000 | **84 058** |
| 5 | Traverveien 3B ,0588 OSLO<br>147 m² | 1948 | 5 sov | 13-01-2025 | 12 500 000 | **11 900 000** | | 11 900 000 | **80 952** |
| 6 | Kildeveien 25D ,0590 OSLO<br>141 m² | 1956 | 4 sov | | 11 900 000 | **11 400 000** | | 11 400 000 | **80 851** |
| 7 | Østreheimsveien 11 ,0590 OSLO<br>208 m² | 1918 | 3 sov | 22-08-2023 | 15 200 000 | **15 200 000** | | 15 200 000 | **73 077** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 14 800 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 8 500 000 |
| **Sum teknisk verdi - Tomannsbolig** | Kr. | | **6 300 000** |

| | | |
|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | **6 300 000** |

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 6 000 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **6 000 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **12 300 000** |

# 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

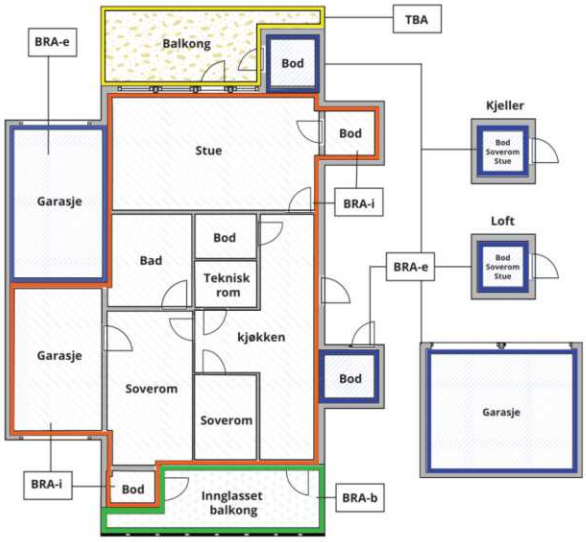
## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

## Tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Kjeller | | 105 | | 105 | | | 105 |
| Etasje 1 | 115 | | | 115 | | | 115 |
| Etasje 2 | 115 | | | 115 | | | 115 |
| Etasje 3 | 35 | | | 35 | 20 | 10 | 45 |
| **SUM** | **265** | **105** | | | **20** | **10** | **380** |
| **SUM BRA** | **370** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Garasje, garasje 2, bod, bod 2, bod 3 | |
| Etasje 1 | Entré, entré 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bad 2, gang, stue/kjøkken, trapperom | | |
| Etasje 2 | Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, stue/kjøkken | | |
| Etasje 3 | Loftstue | | |

**Kommentar**

Oppgitte mål og arealer er hentet fra foreliggende tegningsmateriale og er ikke kontrollmålt på stedet. Det må påregnes at de faktiske målene kan avvike fra de opplysninger som fremgår av tegningene som følge av prosjekteringsendringer, utførelse, måleusikkerhet eller senere tilpasninger.

Bygget var ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet, og det er derfor ikke foretatt endelig oppmåling av arealer i henhold til gjeldende måleregler. Oppgitte arealer og mål må derfor anses som veiledende og ikke bindende.

Det anbefales at det ved et eventuelt salg utarbeides en fullstendig tilstandsrapport etter ferdigstillelse av bygget. En slik rapport vil normalt omfatte kontroll og oppmåling av bygningens arealer og gi et mer korrekt grunnlag for arealangivelser. Alternativt anbefales det at en eventuell kjøper foretar egen kontrollmåling med bistand fra bygningskyndig rådgiver før kjøpsbeslutning fattes.

Takstingeniøren påtar seg ikke ansvar for eventuelle avvik mellom oppgitte og faktiske mål eller arealer som følge av manglende ferdigstillelse, endringer i byggeprosessen eller unøyaktigheter i det fremlagte tegningsgrunnlaget. Eventuelle arealavvik vil ikke kunne påberopes overfor takstingeniøren med mindre disse skyldes dokumenterbare feil ved senere utført kontrollmåling.

## Lovlighet

### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Bygget er under bygging, det gjennstår betydelig arbeid.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 01.6.2026 | Rune Larsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 86 | 223 | | 1 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Østreheimsveien 10 D

**Hjemmelshaver**
Alula AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Veitvet i bydel Bjerke i Oslo. Området består hovedsakelig av småhus- og rekkehusbebyggelse med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, idrettsanlegg og daglige servicetilbud. Det er kort avstand til både markaområder og rekreasjonsarealer, samtidig som sentrale deler av Oslo er lett tilgjengelige med bil og kollektivtransport. Eiendommen har en rolig intern beliggenhet med begrenset gjennomgangstrafikk.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via Østreheimsveien. Området har godt utbygd veinett og enkel tilknytning til hovedveier i Oslo-regionen. Det er gangavstand til bussholdeplass og T-baneforbindelse, som gir gode pendlermuligheter til sentrum og øvrige deler av byen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen bør kontrolleres mot gjeldende reguleringsplan og kommuneplan hos Oslo kommune før endelig rapport ferdigstilles. Området er i hovedsak utbygd med boligbebyggelse, og eiendommen ligger i et etablert boligområde. Eventuelle bygge- og utviklingsmuligheter vil være avhengig av gjeldende reguleringsbestemmelser.

### Om tomten

Tomten er en boligtomt med opparbeidede utearealer tilpasset boligformål. Terrenget i området er svakt skrånende og tomten fremstår som normalt utnyttet i forhold til omkringliggende bebyggelse. Eiendommen har gode solforhold og etablerte grøntarealer.

### Tinglyste/andre forhold

Iendommens tinglyste forhold fremgår av grunnboken hos Kartverket. Det kan være tinglyst servitutter, rettigheter og andre heftelser på eiendommen, herunder bestemmelser om veirett, ledningsanlegg, byggegrenser eller andre rådighetsbegrensninger.

Det forutsettes at kjøper setter seg inn i eiendommens grunnboksutskrift for en fullstendig oversikt over eventuelle heftelser og rettigheter. Det er ikke foretatt noen detaljert gjennomgang av tinglyste dokumenter i denne sammenheng, med mindre annet er særskilt angitt.

Opplysninger om byggesaken

Opplysninger om eiendommen som gjelder byggesaken, herunder søknader, involverte aktører, igangsettingstillatelser mv., kan innhentes hos ansvarlig søker:

Alfa Arkitekter ASJan Edvard SkjølsvikTelefon: 37 07 60 80Direkte: 37 07 60 85E-post: jan@alphaarkitekter.noNettside: www.alphaarkitekter.no

# Bygninger på eiendommen

## Tomannsbolig



### Anvendelse

### Byggeår
2020

### Kommentar
Eldre bolig som er under totalt ombygging

### Standard
Boligen er et renoveringsobjekt

### Vedlikehold
Boligen er et renoveringsobjekt

**Bygningsstruktur**
Beskrivelsen er basert på fremlagte tegninger, visuell befaring og tilgjengelige opplysninger. Konstruksjoner som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon er vurdert ut fra fremlagt dokumentasjon og normal byggeskikk.

Fundamentering

Byggemåte

Bygningen er oppført på støpt betongplate på mark og er utført med bærende konstruksjoner i tre. Yttervegger er oppført som isolerte bindingsverksvegger med utvendig vindsperre og luftet trekledning. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag med platelagte gulvkonstruksjoner.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler og tekket med betongtakstein. Undertak er utført med undertaksduk under sløyfer og lekter.

Vinduer er utført med isolerglass, og ytterdører er isolerte dørkonstruksjoner montert i trekonstruksjonene.

Yttervegger, tak og innvendige konstruksjoner er isolert med mineralull. Innvendige vegger er oppført som bindingsverksvegger med planlagt platekledning. Gulv er utført med undergulvsplater på trebjelkelag.

Boligen er prosjektert med flislagte våtrom, komplette kjøkkenløsninger, skjult elektrisk anlegg, sanitærinstallasjoner og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Beskrivelsen er basert på fremlagte tegninger, visuell befaring og tilgjengelige opplysninger. Konstruksjoner som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon er vurdert ut fra fremlagt dokumentasjon og normal byggeskikk.

Bygningen fremstår som et uferdig byggeprosjekt med omfattende mangler og registrerte utførelsesfeil. Flere konstruksjoner må kontrolleres nærmere før ferdigstillelse. Beskrivelsen må derfor anses som foreløpig inntil destruktive undersøkelser og tekniske kontroller er gjennomført.










**Utvendige forhold**

Det er flere byggninsdeler som må utbedres/bytte utvendig, se fulstendig oversikt med kostnader.









**Innvendige forhold**
Det er flere byggninsdeler som må utbedres/bytte og ferdigstilles innvendig, se fulstendig oversikt med kostnader.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| TEKNISK VURDERING OG KOSTNADSOVERSLAG | 05.06.2026 | Motatt av ansvarlig søker Alfa Arkitekter | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 05.06.2026 | Motatt av ansvarlig søker Alfa Arkitekter | Gjennomgått | | Nei |
| Gjennomføringsplan | 05.06.2026 | Motatt av ansvarlig søker Alfa Arkitekter | Gjennomgått | | Nei |
| Igangsettingstillatelse | 05.06.2026 | Motatt av ansvarlig søker Alfa Arkitekter | Gjennomgått | | Nei |

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

# Verditakstens avgrensninger

**Takstingeniørens rolle**
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

**Personvern**
Norsk takst, 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

**Forutsetning**
Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

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

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

**Egne forutsetninger**

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring, fremlagte tegninger, mottatt dokumentasjon og opplysninger gitt av oppdragsgiver, eier, ansvarlig søker eller andre involverte parter. Det er ikke gjennomført destruktive undersøkelser, konstruksjonsåpninger, laboratorieanalyser eller statiske kontrollberegninger med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Opplysninger om byggeår, ombygginger, rehabiliteringer, utskiftninger, tekniske installasjoner og øvrige bygningsmessige forhold er i hovedsak basert på opplysninger mottatt fra eier, representant for eier eller fremlagt dokumentasjon. Der slik dokumentasjon ikke har vært tilgjengelig, bygger vurderingene på takstmannens faglige skjønn og observasjoner på befaringsdagen.

Selger/eier oppfordres til å gjennomgå rapporten nøye og uten ugrunnet opphold gi beskjed dersom det foreligger opplysninger som er uriktige, mangelfulle eller avviker fra faktiske forhold. Manglende tilbakemelding kan ikke anses som en bekreftelse på at alle forhold er korrekte.

Eventuelle kostnadsoverslag og kalkyler er basert på tilgjengelige tegninger, opplysninger og erfaringstall på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Tegningsgrunnlaget er opplyst å ikke være målsatt, og arealer, mengder og tekniske løsninger er derfor beheftet med usikkerhet. Kalkylene må anses som grove overslag og kan avvike vesentlig fra faktiske kostnader som følge av prosjektering, myndighetskrav, materialvalg, prisutvikling, skjulte forhold eller andre forhold som ikke har vært mulig å avdekke ved befaringen.

Rapporten er utarbeidet som en verdivurderin og teknisk vurdering basert på forholdene som forelå på befaringsdatoen. Takstmannen påtar seg ikke ansvar for forhold som oppstår eller avdekkes etter befaringen, eller for skjulte feil og mangler som ikke var synlige eller tilgjengelige ved normal visuell inspeksjon.

Verdivurderinger og kostnadsoverslag er gyldige i inntil 12 måneder fra befaringsdato, med mindre vesentlige markedsmessige, tekniske eller juridiske forhold tilsier at vurderingen må revideres tidligere. Markedsverdier og kostnadsnivå kan endres både opp og ned i gyldighetsperioden.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

# Verditakstens avgrensninger

Oppdraget er utført av uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk takst. Undertegnede har ingen økonomiske eller personlige interesser i eiendommen eller oppdragets utfall. Arbeidet er utført i samsvar med gjeldende regelverk, Norsk taksts standarder og organisasjonens etiske retningslinjer.

Rapporten kan ikke benyttes som prosjekteringsgrunnlag, byggeanvisning, garanti for skjulte forhold eller som dokumentasjon på at bygningen tilfredsstiller krav etter plan- og bygningslovgivningen. Slike forhold må eventuelt avklares gjennom egne undersøkelser og kontroller utført av ansvarlige fagforetak.

**TEKNISK VURDERING OG KOSTNADSOVERSLAG FOR FERDIGSTILLELSE OG UTBEDRING AV FEILUTFØRTE ARBEIDER**

**Eiendom**
**Østreheimsveien 10 D, 0590 OSLO**

**Grunnlag for vurderingen**

Vurderingen er basert på visuell befaring, fremlagte tegninger, fotodokumentasjon og opplysninger mottatt fra oppdragsgiver. Det er ikke gjennomført destruktive undersøkelser eller statiske kontrollberegninger. Rapporten må derfor anses som en foreløpig teknisk vurdering.

Boligen fremstår som et uferdig byggeprosjekt med omfattende mangler og betydelige avvik fra det som normalt forventes av fagmessig utførelse etter gjeldende byggeskikk og tekniske forskrifter.

Det er registrert eller opplyst om feil og mangler ved:

- Bæresystem
- Veggkonstruksjoner
- Gulvkonstruksjoner
- Takverk
- Undertak
- Vinduer og ytterdører
- Fasadekledning
- Innvendige overflater
- Elektroinstallasjoner
- Rørinstallasjoner
- Våtrom
- Dokumentasjon og ansvarsretter

Videre er det opplyst at bygningen har stått åpen over lengre tid etter at isolasjon ble montert i konstruksjonene. Det er observert rotter inne i bygningen. Dette medfører økt risiko for forurensning, hygieniske utfordringer og skjulte skader i konstruksjonene.

Tidligere ansvarlige foretak er opplyst konkurs. Nye ansvarlige foretak må derfor overta ansvarsrett og foreta full teknisk gjennomgang av bygget før videre arbeider kan utføres.

---

**Bæresystem, vegger, gulv og takverk**

Det foreligger opplysninger om ikke-fagmessig utførelse av bærende konstruksjoner, vegger, gulv og takverk.

Ved befaring var det ikke mulig å fastslå omfanget av eventuelle konstruktive feil uten åpning av konstruksjoner og gjennomføring av statiske beregninger.

Før videre prosjektering og ferdigstillelse anbefales:

- Destruktive undersøkelser
- Oppmåling av konstruksjoner
- Statisk kontroll av bæresystem
- Kontroll av lastnedføring
- Kontroll av avstivning
- Kontroll av knutepunkter
- Dokumentasjon av utførelse opp mot prosjektert løsning

Eventuelle kostnader knyttet til utbedring av konstruktive feil er ikke inkludert i dette overslaget, da omfanget ikke kan fastslås før kontrollarbeidene er utført.

**Foreløpig kostnad**

| **Beskrivelse** | **Kostnad** |
|---|---|
| Destruktive undersøkelser | kr 40.000 |
| Oppmåling og dokumentasjon | kr 20.000 |

| | |
|---|---|
| Statiske beregninger | kr 120.000 |
| Prosjektering av nødvendige tiltak | kr 20.000 |

**Sum: kr 200.000**

---

**Undertak og takkonstruksjon**

Det er opplyst at undertaket er feil utført. Basert på foreliggende opplysninger vurderes undertaket å måtte skiftes i sin helhet.

Arbeidene må omfatte:

- Demontering av eksisterende takstein
- Demontering av sløyfer og lekter
- Demontering av eksisterende undertak
- Montering av nytt diffusjonsåpent undertak (Tyvek eller tilsvarende)
- Nye sløyfer og lekter
- Remontering av eksisterende takstein
- Kontroll og tilpasning av beslag og detaljer

Beregningen er basert på ca. 150 $m^2$ takflate.

**Kalkylegrunnlag**

- Arbeid: 300 timer à kr 750 eks. mva
- Materialer: undertaksduk, sløyfer, lekter, beslag, tape og detaljer

**Kostnad**

| Arbeid | Materialer |
|---|---|
| kr 225.000 | kr 75.000 |

**Sum: kr 300.000 eks. mva**

---

**Fasadekledning**

Kledningen fremstår med omfattende utførelsesfeil. Det registreres vridninger i bordkledningen, feil innfesting, mangelfull utførelse ved lufting og musebånd samt mangelfulle detaljløsninger.

Kledningen vurderes ikke å tilfredsstille normal fagmessig utførelse og anbefales skiftet i sin helhet.

Beregningsgrunnlaget er ca. 325 $m^2$ yttervegg.

Arbeidene omfatter:

- Demontering av eksisterende kledning
- Kontroll av vindsperre
- Nye musebånd
- Montering av ny kledning
- Overflatebehandling

**Kalkylegrunnlag**

- Arbeid: 600 timer à kr 750 eks. mva
- Materialer: kledning, innfesting, musebånd og overflatebehandling

**Kostnad**

| Arbeid | Materialer |
|---|---|
| kr 450.000 | kr 300.000 |

**Sum: kr 750.000 eks. mva**

---

**Vinduer og ytterdører**

Det er registrert feil utførelse ved vannbrett og tilslutninger rundt vinduer og ytterdører.

For å oppnå tilfredsstillende vannavledning og fuktsikring anbefales demontering og remontering av samtlige vinduer og ytterdører.

Beregnet omfang:

- Ca. 28 vinduer
- Ca. 4 ytterdører

Arbeidene omfatter:

- Demontering
- Nye vannbrett
- Nye beslag
- Tetting
- Remontering

**Kalkylegrunnlag**

- Arbeid: 192 timer
- Materialer: vannbrett, beslag og tettemateriell

**Kostnad**

| Arbeid | Materialer |
|---|---|
| kr 144.000 | kr 55.000 |

**Sum: kr 199.000 eks. mva**

---

**Isolasjon og skadedyrsanering**

Bygget har stått åpent over lengre tid etter at isolasjon ble montert. Det er samtidig opplyst om observasjon av rotter inne i bygningen.

Det anbefales at samtlige isolerte konstruksjoner åpnes for kontroll og sanering.

Det legges til grunn at eksisterende isolasjon kan gjenbrukes dersom den etter kontroll ikke viser tegn til skade eller forurensning.

Kostnaden omfatter derfor ikke ny isolasjon.

Arbeidene omfatter:

- Uttak av isolasjon
- Sanering og rengjøring
- Skadedyrbekjempelse
- Kontroll av hulrom
- Remontering av isolasjon

**Kalkylegrunnlag**

- Arbeid: 440 timer
- Materialer og saneringstiltak

**Kostnad**

| Arbeid | Materialer |
|---|---|
| kr 330.000 | kr 85.000 |

**Sum: kr 415.000 eks. mva**

---

**Innvendige vegger og himlinger**

Boligen fremstår uferdig innvendig.

Det mangler platekledning, himlinger, sparkling og ferdige overflater.

Beregnede mengder:

- Vegger ca. 650 $m^2$
- Himlinger ca. 240 $m^2$

Totalt ca. 890 $m^2$.

**Kalkylegrunnlag**

- Arbeid: 1.080 timer
- Materialer: gips, stålprofiler, skruer, sparkel og tilbehør

**Kostnad**

| Arbeid | Materialer |
|---|---|
| kr 810.000 | kr 200.000 |

**Sum: kr 1.010.000 eks. mva**

---

**Gulv og belistning**

Det er registrert undergulvsplater uten ferdig gulvbelegg.

Arbeidene omfatter:

- Underlag
- Parkett
- Gulvlister
- Terskler
- Tilpasninger

Beregnet gulvareal er ca. 240 $m^2$.

**Kalkylegrunnlag**

- Arbeid: 220 timer
- Materialer: parkett, underlag og listverk

**Kostnad**

| Arbeid | Materialer |
|---|---|
| kr 165.000 | kr 270.000 |

**Sum: kr 435.000 eks. mva**

---

**Maling og overflatebehandling**

Samtlige vegger og himlinger må ferdigstilles med sparkling, grunning og maling.

**Kalkylegrunnlag**

- Arbeid: 400 timer
- Materialer: maling, grunning og forbruksmateriell

**Kostnad**

| Arbeid | Materialer |
|---|---|
| kr 300.000 | kr 60.000 |

**Sum: kr 360.000 eks. mva**

---

**Kjøkken**

Det er ikke montert kjøkkeninnredning.

Kostnaden omfatter levering og montering av komplette kjøkken med hvitevarer for to boenheter.

**Kostnad**

| Arbeid | Materialer |
|---|---|
| kr 120.000 | kr 470.000 |

**Sum: kr 590.000 eks. mva**

---

**Bad og våtrom**

Badene fremstår ikke ferdigstilt.

Kostnaden omfatter:

- Membranarbeider
- Flisarbeider
- Sanitærutstyr
- Dusjløsninger
- Innredninger
- Dokumentasjon

Beregningen gjelder to komplette bad.

**Kostnad**

| Arbeid | Materialer |
|---|---|
| kr 250.000 | kr 400.000 |

**Sum: kr 650.000 eks. mva**

---

**Elektroinstallasjoner**

Eksisterende elektroinstallasjoner må kontrolleres og dokumenteres av nytt ansvarlig foretak.

Det må påregnes kontroll, målinger, dokumentasjon og nødvendig omarbeiding før ferdigstillelse.

**Kostnad**

| Arbeid | Materialer |
|---|---|
| kr 300.000 | kr 120.000 |

**Sum: kr 420.000 eks. mva**

---

**Rørinstallasjoner**

Eksisterende rørinstallasjoner må tilsvarende gjennomgås av nytt ansvarlig foretak.

Det må påregnes kontroll, dokumentasjon og nødvendig omarbeiding.

**Kostnad**

| Arbeid | Materialer |
|---|---|
| kr 225.000 | kr 115.000 |

**Sum: kr 340.000 eks. mva**

---

**Nye ansvarlige foretak og byggesaksoppfølging**

Som følge av konkurs hos tidligere ansvarlige foretak må nye foretak overta ansvar for:

- PRO
- UTF
- KTR

Det må videre påregnes kostnader til dokumentasjon, byggesaksbehandling og kontroll.

**Kostnad: kr 220.000 eks. mva**

---

**Samlet foreløpig kostnadsvurdering**

| Tiltak | Sum eks. mva |
|---|---|
| Konstruksjonskontroll og beregninger | kr 200.000 |
| Undertak | kr 300.000 |
| Kledning | kr 750.000 |

| | |
|---|---|
| Vinduer og dører | kr 199.000 |
| Isolasjon og sanering | kr 415.000 |
| Vegger og himlinger | kr 1.010.000 |
| Gulv og lister | kr 435.000 |
| Maling | kr 360.000 |
| Kjøkken | kr 590.000 |
| Bad | kr 650.000 |
| Elektro | kr 420.000 |
| Rør | kr 340.000 |
| Nye ansvarlige foretak | kr 220.000 |

**Samlet kostnad eks. mva**

**Kr 5.889.000**

**Merverdiavgift 25 %**

**Kr 1.472.250**

**Samlet foreløpig utbedringskostnad inkl. mva**

**Kr 7.361.250**

---

**Konklusjon:**

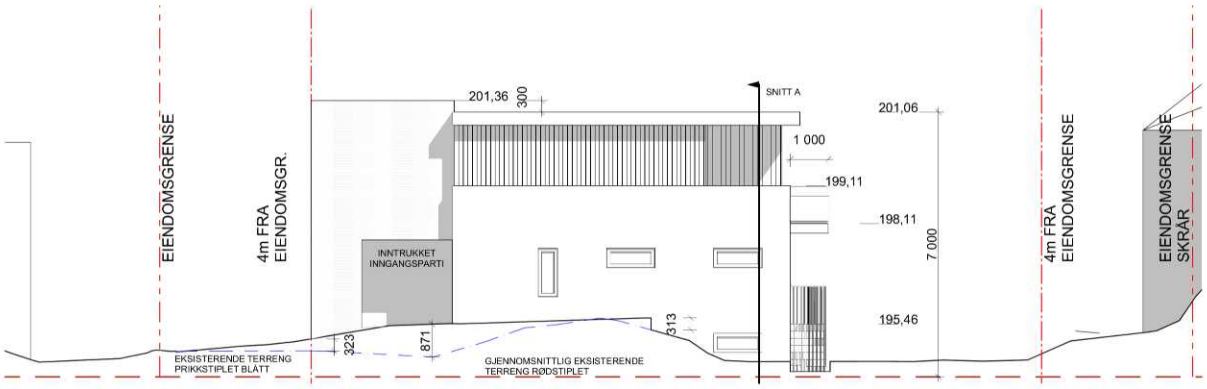
Det er ikke gjennomført destruktive undersøkelser, konstruksjonsåpninger eller statiske beregninger med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Opplysninger om bygningen er i hovedsak basert på mottatt dokumentasjon og informasjon fra eier eller representant. Der dokumentasjon ikke har vært tilgjengelig, bygger vurderingene på takstmannens observasjoner og faglige skjønn.

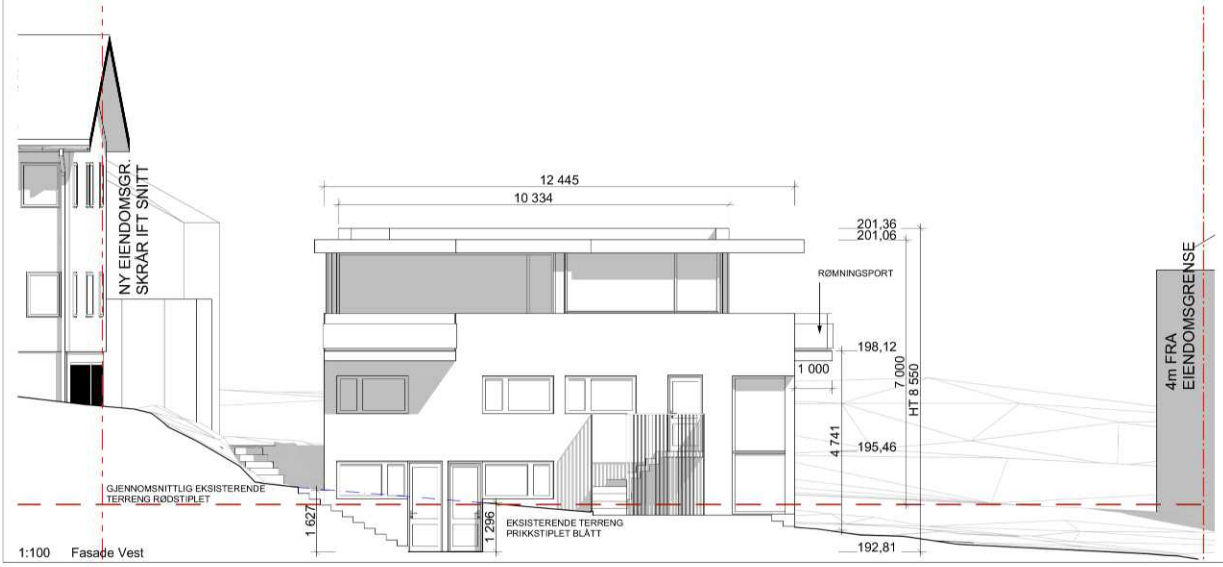
Kostnadsoverslagene er foreløpige og basert på tilgjengelig tegningsgrunnlag, opplysninger og erfaringstall. Tegningene er ikke målsatte, og mengder, arealer og løsninger kan derfor avvike fra faktiske forhold. Endelige kostnader må avklares gjennom nærmere prosjektering og tekniske undersøkelser.

Rapporten beskriver forholdene slik de fremsto på befaringsdatoen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke var synlige ved befaringen, samt forhold som avdekkes ved åpning av konstruksjoner eller videre tekniske kontroller.

Bygningen vurderes å ha omfattende feil, mangler og uferdige arbeider som medfører et betydelig utbedringsbehov før ferdigstillelse og ordinær bruk. Eventuelle konstruktive feil er ikke inkludert utover kostnader til kontroll, prosjektering og dokumentasjon.




1:100 Fasade Nord




1:100 Fasade Vest

TEGNINGER KAN IKKE BENYTTES SOM GRUNNLAG FOR PRODUKSJON FØR DE HAR STATUS SOM ARBEIDSTEGNING

Denne tegning er beskyttet av lov om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven) av 15 juni 1961.
Enhver kopiering av arkitektens materialer krever tillatelse med arkitekten.

Type tegning: Fasade Nord og Vest
Tegningsnr.: AOO20201
Rev.

| Måsetting, testing, justering kommentar | 20191212 | CSO | THA | B | 01 |
|---|---|---|---|---|---|
| Rettelser | Dato | Sign | Kontroll | Rev. | nr |

Merknader alle tegninger:

Alle mål må kontrollmåles på stedet i godt tid før produksjon. Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.

Tegninger er utarbeidet på grunnlag av kommunalt supplerte kartdata samt innmålt terreng og nabobebyggelse utført av landmåler.

Alle tegninger og løsninger må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporter utarbeidet av andre rådgivere. Merk spesielt krav i brannrapport.

Alle høyder er i NN2000 med mindre annet er angitt.

Prosjekt: Kildev.33 fase 2
Kildeveien 33
0590 OSLO - G/BNR 86/223

N

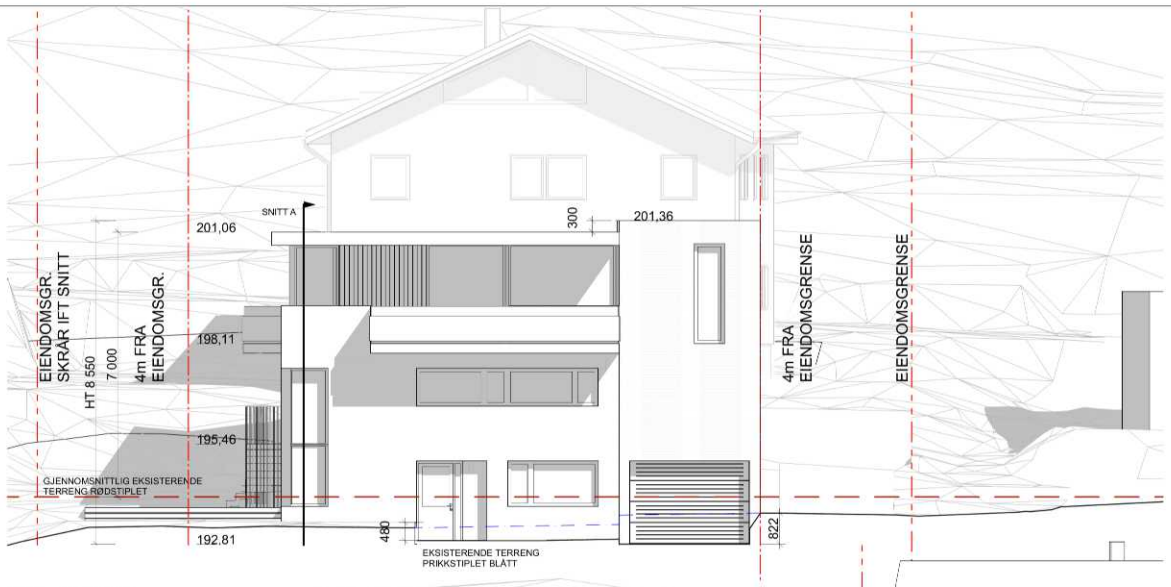
Byggherre: Alula AS

Firma: VIT

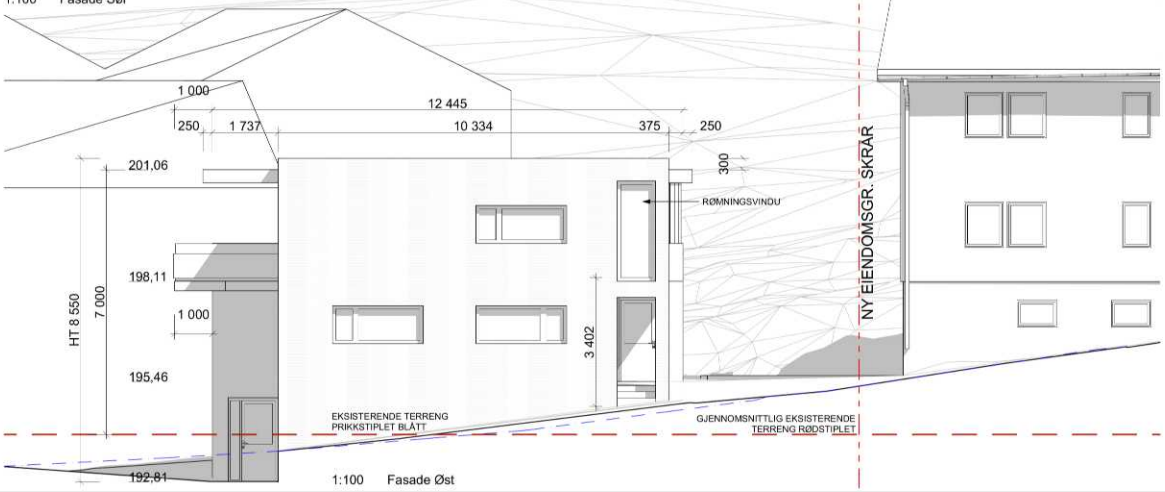
VIT AS, org.nr 912 696 542
Besøksadresse: Tåsbygata 7, 0102 Oslo
E-post: post@vit-as.no
Telefon: 402 44 009

| Målestokk | Dato opprettet | Tegnet | Kontrol | Status | Sak nr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 05.11.2019 | CSO | THA | RAMMESØKNAD | 1819 |

Type tegning: Fasade Nord og Vest
Tegningsnr.: AOO20201
Rev.: B-01




1:100 Fasade Sør




1:100 Fasade Øst

TEGNINGER KAN IKKE BENYTTES SOM GRUNNLAG FOR PRODUKSJON DERSOM DE HAR STATUS SOM ARBEIDSTEGNING

Denne tegning er beskyttet av lov om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven) av 12 mai 1961.
Enhver disponering av arkitektens materiale krever samtykke fra arkitekten.

Type tegning: Fasade Sør og Øst
Tegningsnr.: AOO20202
Rev.

| Rettelser | Dato | Sign | Kontroll | Rev. | nr |
|---|---|---|---|---|---|
| Måsetting, tekstlig, justering kommentarer | 20191212 | CSO | THA | B | 01 |

Merknader alle tegninger:

Alle mål må kontrollmåles på stedet i godt tid før produksjon. Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.

Tegninger er utarbeidet på grunnlag av kommunalt supplerte kartdata samt innmålt terreng og nabobebyggelse utført av landmåler.

Alle tegninger og løsninger må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporter utarbeidet av andre rådgivere. Merk spesielt krav i brannrapport.

Alle høyder er i NN2000 med mindre annet er angitt.

Prosjekt
Kildev.33 fase 2
Kildeveien 33
0590 OSLO - G/BNR 86/223

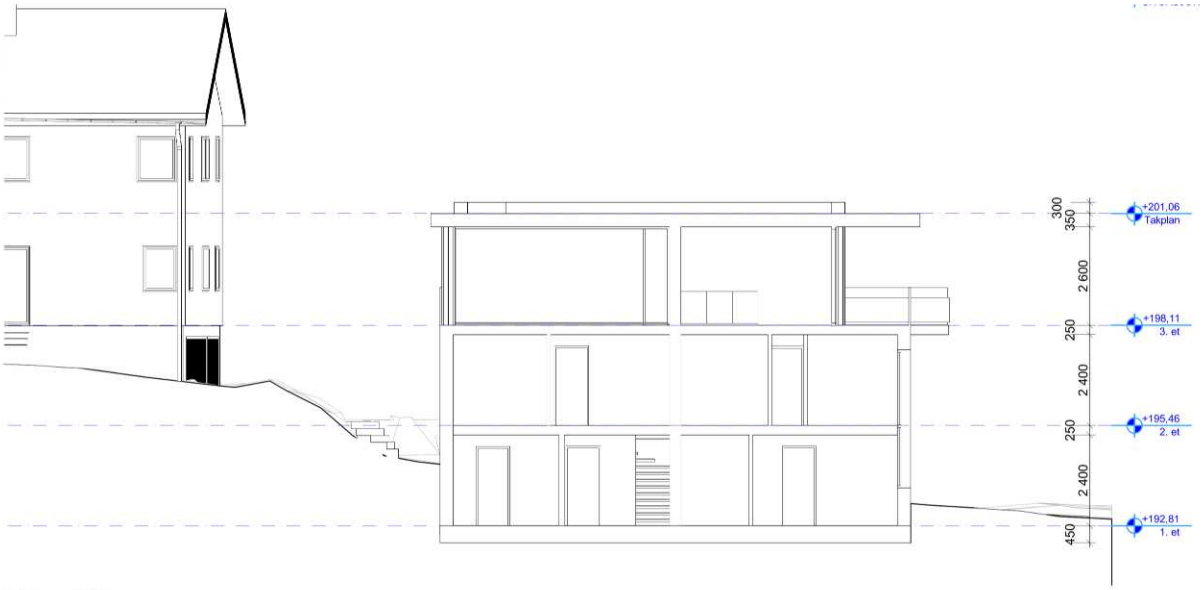
N

Byggherre
Alula AS

Firma
VIT
VIT AS, org.nr 912 696 542
Besøksadresse: Tåsbygata 7, 0102 Oslo
E-post: post@vit-as.no
Telefon: 402 44 009

| Målestokk | Dato opprettet | Tegnet | Kontrol | Status | Sak nr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 05.11.2019 | CSO | THA | RAMMESØKNAD | 1819 |

Type tegning: Fasade Sør og Øst
Tegningsnr.: AOO20202
Rev.: B-01




1:100 Snitt A

TEGNINGER KAN IKKE BENYTTES SOM GRUNNLAG FOR PRODUKSJON DERSOM DE HAR STATUS SOM ARBEIDSTEGNING

Denne tegning er beskyttet av lov om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven) av 12 mai 1961.
Enhver disponering av arkitektens materialer eks.vis i strid med arkitekten

| Type tegning: | Tegningsnr.: | Rev. |
|---|---|---|
| Snitt A | AOO20101 | |

| Måsetting, plassering overlys | 20191212 | CSO | THA | B | 01 |
|---|---|---|---|---|---|
| Rettelser | Dato | Sign | Kontroll | Rev. | nr |

Merknader alle tegninger:

Alle mål må kontrollmåles på stedet i godt tid før produksjon. Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.

Tegninger er utarbeidet på grunnlag av kommunalt supplerte kartdata samt innmålt terreng og nabobebyggelse utført av landmåler.

Alle tegninger og løsninger må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporter utarbeidet av andre rådgivere. Merk spesielt krav i brannrapport.

Alle høyder er i NN2000 med mindre annet er angitt.

Prosjekt
Kildev.33 fase 2
Kildeveien 33
0590 OSLO - G/BNR 86/223

N

Byggherre
Alula AS

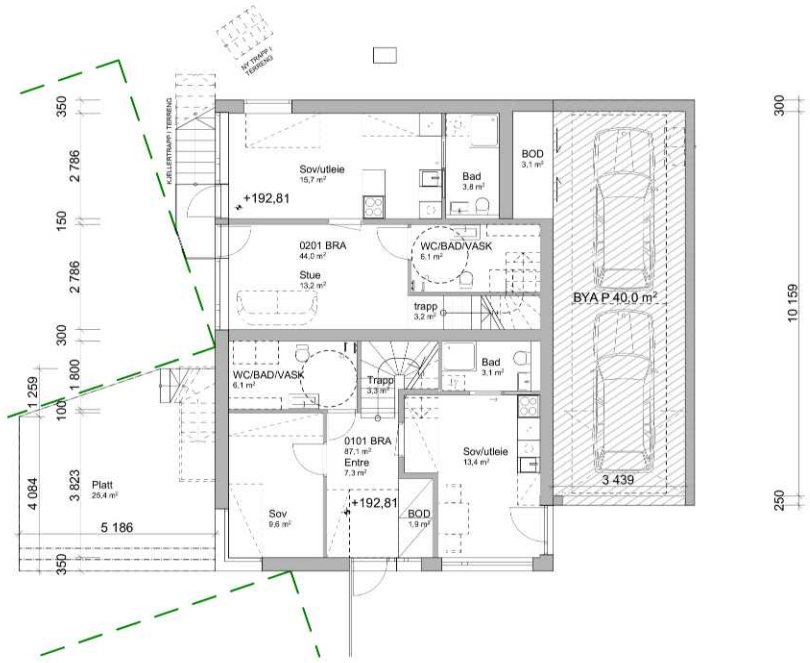
Firma
VIT
VIT AS, org.nr 912 686 562
Besøksadresse: Tåsbugata 7, 0152 Oslo
E-post: post@vit-as.no
Telefon: 402 44 008

| Målestokk | Dato opprettet | Tegnet | Kontrol | Status | Sak nr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 05.11.2019 | CSO | THA | RAMMESØKNAD | 1819 |

| Type tegning: | Tegningsnr. | Rev. |
|---|---|---|
| Snitt A | AOO20101 | B-01 |

KOMMENTARER:

ENHET 02 (NORD) FORUTSETTES AT FÅR TINGLYST PARKERINGSPLASS OG BOD I KJELLER I EKSISTERENDE TOMANNSBOLIG.




TEGNINGER KAN IKKE BENYTTES SOM GRUNNLAG FOR PRODUKSJON FØR DE HAR STATUS SOM ARBEIDSTEGNING

Denne tegning er beskyttet av lov om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven) av 15 mai 1961.
Enhver disponering av arkitektens materialer eks.skjer i samsvar til avtale med arkitekten.

| Type tegning: | Tegningsnr.: | Rev. |
|---|---|---|
| Plan 1. Etasje | AOC20001 | |

| Rettelser | Dato | Sign | Kontroll | Rev. | nr |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

Merknader alle tegninger:

Alle mål må kontrollmåles på stedet i godt tid før produksjon. Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.

Tegninger er utarbeidet på grunnlag av kommunalt suppleret kartdata samt innmålt terreng og nabobebyggelse utført av landmåler.

Alle tegninger og løsninger må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporter utarbeidet av andre rådgivere. Merk spesielt krav i brannrapport.

Alle høyder er i NN2000 med mindre annet er angitt.

Prosjekt

Kildev.33 fase 2
Kildeveien 33
0590 OSLO - G/BNR 86/223

N

Byggherre

Alula AS

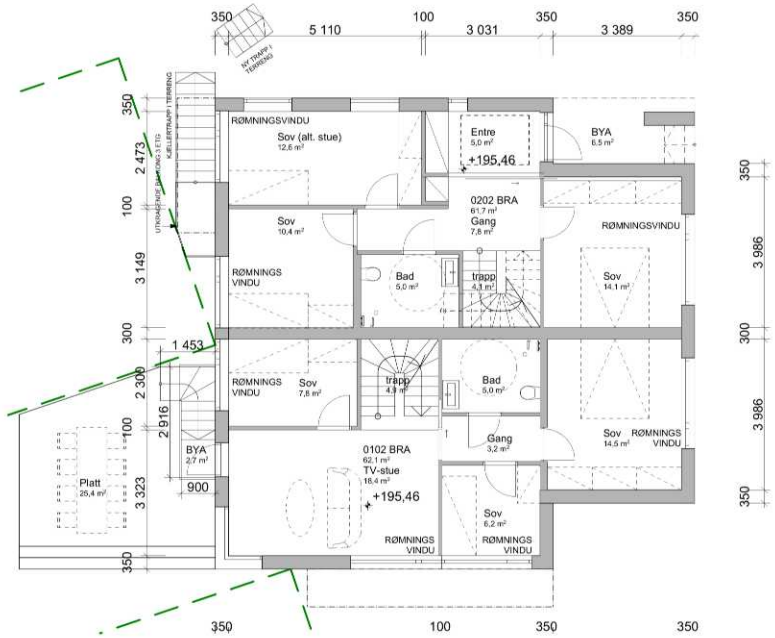
Firma

VIT

VIT AS, org.nr 912 686 562
Besøksadresse: Tåsbygata 7, 0102 Oslo
E-post: post@vit-as.no
Telefon: 402 44 008

| Målestokk | Dato opprettet | Tegnet | Kontrol | Status | Sak nr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 05.11.2019 | CSO | THA | RAMMESØKNAD | 1819 |

| Type tegning: | Tegningsnr. | Rev. |
|---|---|---|
| Plan 1. Etasje | AOC20001 | |




KOMMENTARER:

ENHET 02 (NORD) FORUTSETTES AT FÅR TINGLYST PARKERINGSPLASS OG BOD I KJELLER I EKSISTERENDE TOMANNSBOLIG.

TEGNINGER KAN IKKE BENYTTES SOM GRUNNLAG FOR PRODUKSJON FØR DE HAR STATUS SOM ARBEIDSTEGNING

Denne tegning er beskyttet av lov om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven) av 15 mai 1961.
Enhver disponering av arkitektens materialer eller innhold i strid med arkitekten

Type tegning:
Plan 2. Etasje

Tegningsnr.:
AOD20002

Rev.

| Rettelser | Dato | Sign. | Kontroll | Rev. | nr |
|---|---|---|---|---|---|

Merknader alle tegninger:

Alle mål må kontrollmåles på stedet i godt tid før produksjon. Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.

Tegninger er utarbeidet på grunnlag av kommunalt suppleret kartdata samt innmålt terreng og nabobebyggelse utført av landmåler.

Alle tegninger og løsninger må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporter utarbeidet av andre rådgivere. Merk spesielt krav i brannrapport.

Alle høyder er i NN2000 med mindre annet er angitt.

Prosjekt
Kildev.33 fase 2
Kildeveien 33
0590 OSLO - G/BNR 86/223

N

Byggherre
Alula AS

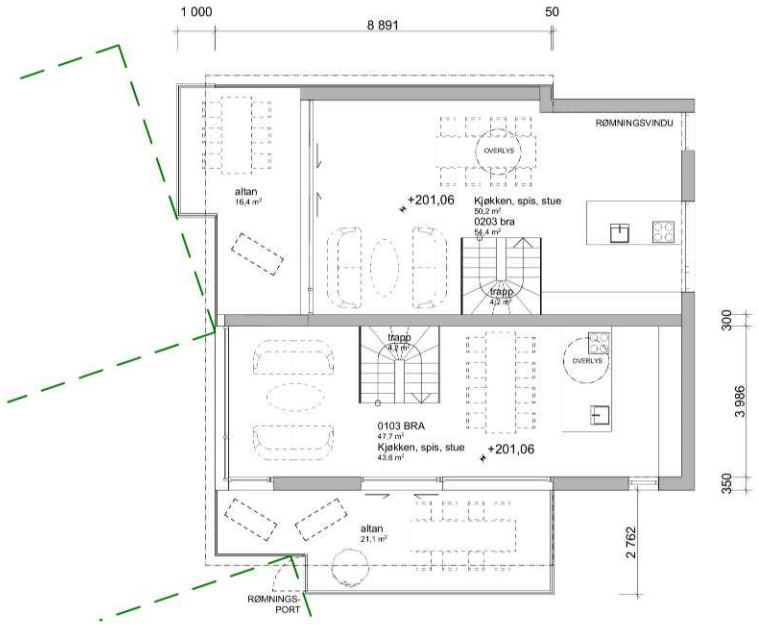
Firma
VIT
VIT AS, org.nr 912 686 562
Besøksadresse: Tåsbygata 7, 0102 Oslo
E-post: post@vit-as.no
Telefon: 402 44 008

| Målestokk | Dato opprettet | Tegnet | Kontrollert | Status | Sak nr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 05.11.2019 | CSO | THA | RAMMESØKNAD | 1819 |

Type tegning:
Plan 2. Etasje

Tegningsnr.:
AOD20002

Rev.




KOMMENTARER:

ENHET 02 (NORD) FORUTSETTES AT FÅR TINGLYST PARKERINGSPLASS OG BOD I KJELLER I EKSISTERENDE TOMANNSBOLIG.

TEGNINGER KAN IKKE BENYTTES SOM GRUNNLAG FOR PRODUKSJON FØR DE HAR STATUS SOM ARBEIDSTEGNING

Denne tegning er beskyttet av lov om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven) av 12 mai 1961.
Enhver disponering av arkitektens materialer eks.kopi / mangfold / endring mot arkitekten

| Type tegning: | Tegningsnr.: | Rev. |
|---|---|---|
| Plan 3. Etasje | AOE20002 | |

| Rettelser | Dato | Sign | Kontroll | Rev. | nr |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

Merknader alle tegninger:

Alle mål må kontrollmåles på stedet i godt tid før produksjon. Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.

Tegninger er utarbeidet på grunnlag av kommunalt suppleret kartdata samt innmålt terreng og nabobebyggelse utført av landmåler.

Alle tegninger og løsninger må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporter utarbeidet av andre rådgivere. Merk spesielt krav i brannrapport.

Alle høyder er i NN2000 med mindre annet er angitt.

Prosjekt
Kildev.33 fase 2
Kildeveien 33
0590 OSLO - G/BNR 86/223

N

Byggherre
Alula AS

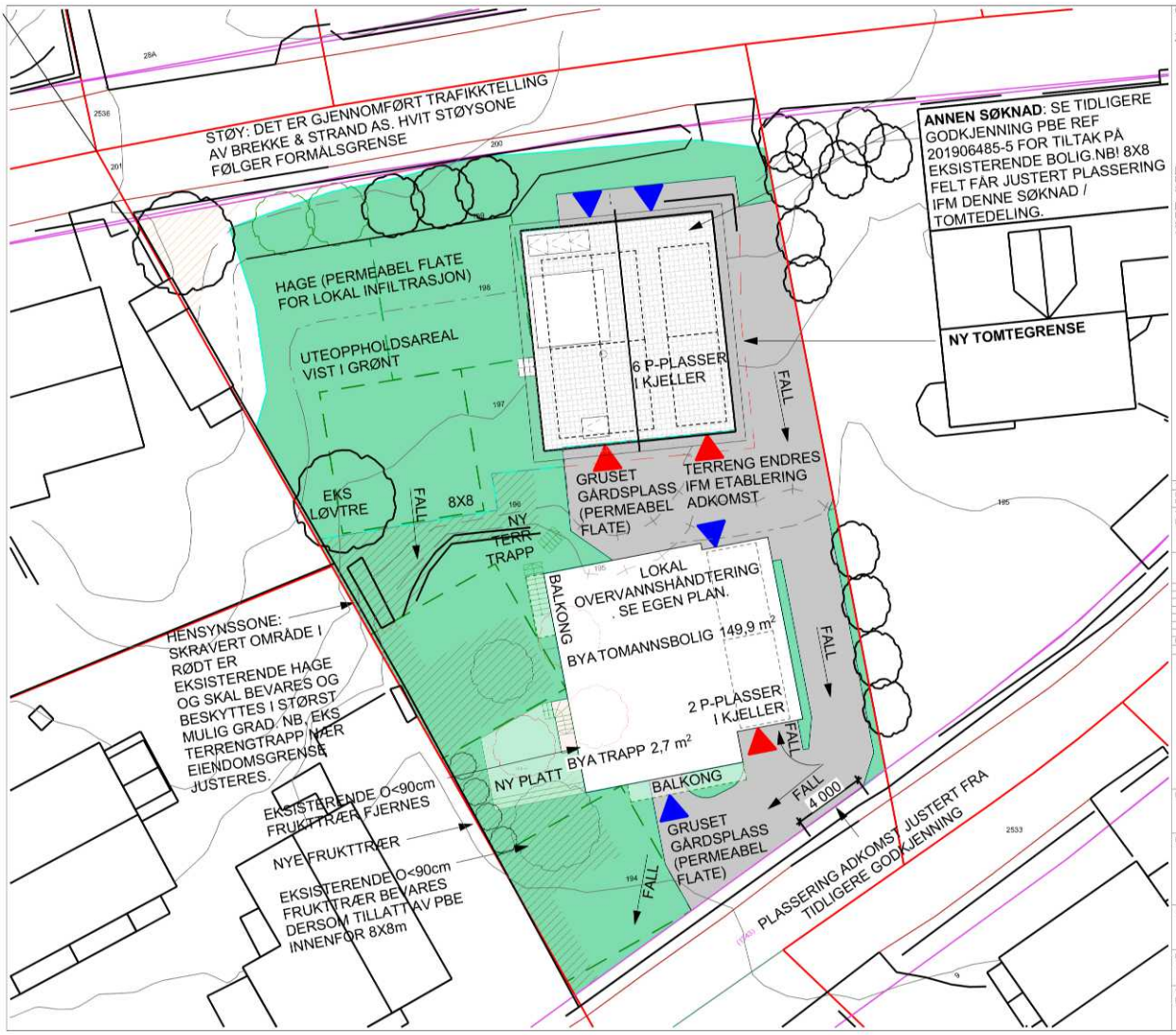
Firma
VIT
VIT AS, org.nr 912 696 542
Besøksadresse: Tåsbygata 7, 0102 Oslo
E-post: post@vit-as.no
Telefon: 402 44 008

| Målestokk | Dato opprettet | Tegnet | Kontrollert | Status | Sak nr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 05.11.2019 | CSO | THA | RAMMESØKNAD | 1819 |

| Type tegning: | Tegningsnr.: | Rev. |
|---|---|---|
| Plan 3. Etasje | AOE20002 | |




| | | | |
|---|---|---|---|
| Plan- og bygningsetaten | Adresse: KILDEVEIEN 33 | *=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde. | |
| Dato: 02.12.2019 | Gnr/Bnr: 86/223 | PlottID/Best.nr: 122891 / 86394171 | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav. |
| Bruker: svgr | Kartet er sammenstilt for: Byggesak | Deres ref.: | |
| Målestokk 1:500 | | Kommentar: | © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune<br>Se tegnforklaring på eget ark |
| Ekvidistanse 1m | | | |
| Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 | | | Kildev.33 fase 2<br>Kildeveien 33<br>0590 OSLO - 86/223 — Sak nr. 1819 |
| Høydereferanse:<br>Reguleringsplan: Se reg.best.<br>Bakgrunnskart: NN2000 | Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. | Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. | VIT AS, org nr 812 686 542<br>Besøksadresse: Torggata 33, 0177 Oslo<br>E-post: post@vit-as.no<br>Telefon: 402 44 000<br>Dato opprettet 05.11.2019 — Dato revidert<br>Type tegning: Situasjonskart — Tegningsnr.: AOO20001 — Rev. B |
| Originalformat: A3 | | | |




KOMMENTARER:

TEGNFORKLARING

EKSISTERENDE TERRENG

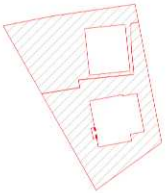
NYTT TERRENG

KJØREADKOMST GARASJE

GANGADKOMST BOLIG

PERMEABEL FLATE:
NORDRE TOMT - NETTO 555m² HVORAV PERMEABEL 417,2m² = 75,2%
SØNDRE TOMT - NETTO 636m² HVORAV PERMEABEL 481,1m², 75,6%

BYA BEREGNING:
NORDRE TOMT - NETTO 555m² HVORAV BYA 131,8m² = 23,7%
SØNDRE TOMT - NETTO 636m² HVORAV BYA* 152,6m² = 24%
* FOTAVTRYKK INKLUDERER DEL AV TRAPP VED PLATT IHT FIGUR:



TEGNINGER KAN IKKE BENYTTES SOM GRUNNLAG FOR PRODUKSJON DERSOM DE HAR STATUS BOR-ARBEIDSTEGNING

Denne tegning er beskyttet av lov om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven) av 12 mai 1961.
Enhver eksemplering av arkitektens materiale kan skje i samsvar med avtale med arkitekten.

| Type tegning: | Tegningsnr.: | Rev. |
|---|---|---|
| Utomhusplan | AOO20002 | |

| Rettelser | Dato | Sign. | Kontroll | Rev. | nr |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

Merknader alle tegninger:

Alle mål må kontrollmåles på stedet i godt tid før produksjon. Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.

Tegninger er utarbeidet på grunnlag av kommunalt suppleret kartdata samt innmålt terreng og nabobebyggelse utført av landmåler.

Alle tegninger og løsninger må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporter utarbeidet av andre rådgivere. Merk spesielt krav i brannrapport.

Alle høyder er i NN2000 med mindre annet er angitt.

Prosjekt
Kildev.33 fase 2
Kildeveien 33
0590 OSLO - G/BNR 86/223

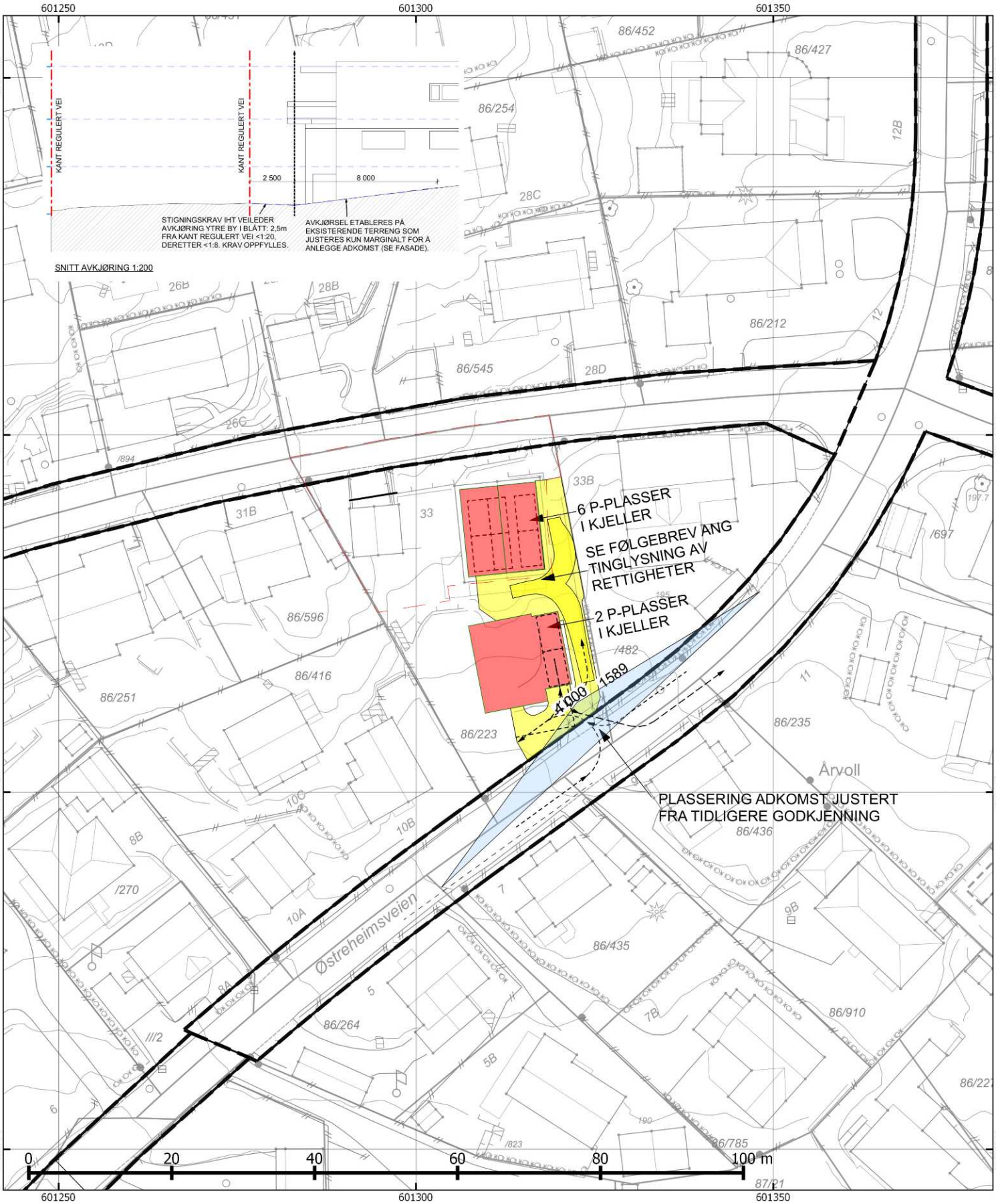
N

Byggherre
Alula AS

Firma
VIT
VIT AS, org.nr 912 696 542
Besøksadresse: Tåsbygata 7, 0102 Oslo
E-post: post@vit-as.no
Telefon: 402 44 809

| Målestokk | Dato opprettet | Tegnet | Kontrollert | Status | Sak nr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1:200 | 05.11.2019 | CSO | THA | RAMMESØKNAD | 1819 |

| Type tegning: | Tegningsnr. | Rev. |
|---|---|---|
| Utomhusplan | AOO20002 | |



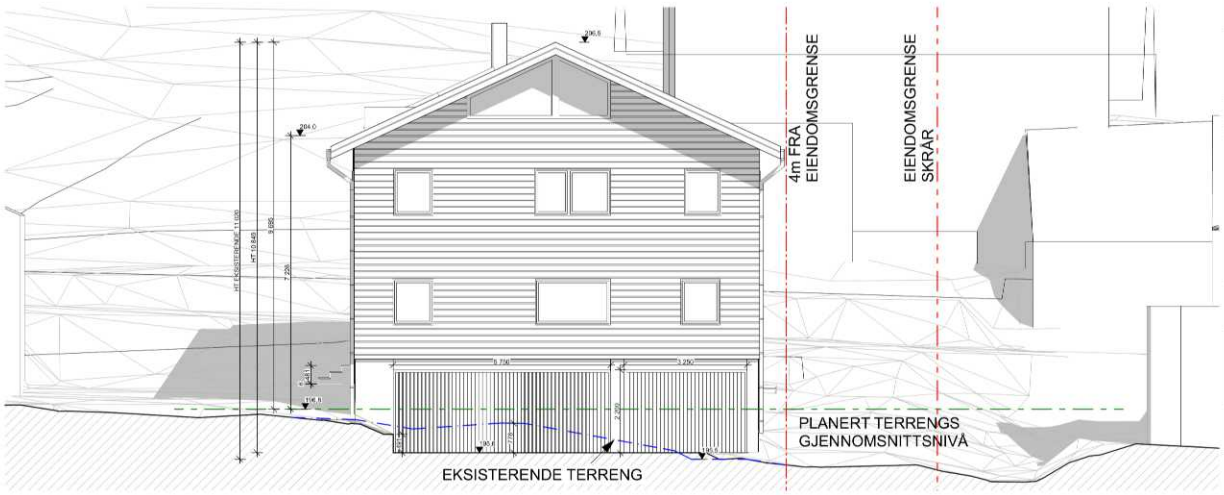

| | | | |
|---|---|---|---|
| Plan- og bygningsetaten | Adresse: KILDEVEIEN 33 | | |
| Dato: 02.12.2019 | Gnr/Bnr: 86/223 | PlottID/Best.nr: 122891 / 86394171 | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav. |
| Bruker: svgr | Kartet er sammenstilt for: Byggesak | Deres ref.: | |
| Målestokk 1:500 | | Kommentar: | © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune |
| Ekvidistanse 1m | | | |
| Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 | | | |
| Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000 | | Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. | |
| Originalformat: A3 | | | |

VIT AS, org nr 812 686 542
Besøksadresse: Torggata 33, 0177 Oslo
E-post: post@vit-as.no
Telefon: 402 44 000

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kildev.33 fase 2<br>Kildeveien 33<br>0590 OSLO - 86/223 | | Sak nr.<br>1819 | |
| Dato opprettet<br>05.11.2019 | Dato revidert | Tegningsnr.:<br>AOO20003 | |
| Type tegning:<br>Avkjøringsplan | | Rev.<br>B | |




Fasade Nord 1:100




Fasade Sør 1:100

TEGNINGER KAN IKKE BENYTTES SOM GRUNNLAG FOR PRODUKSJON FØR DE HAR STATUS SOM ARBEIDSTEGNING

Denne tegning er/måtte av ov.ctr opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven) av 12 mai 1961.
Ethver rådighetsrett av arkitektens nærmere rett skjer herefter til avtale med arkitekten.

| Type tegning | Tegningsnr.: | Rev. |
|---|---|---|
| Fasade nord og sør | AOO20201 | B01 |

| Fase | 20190312 | CSO | THA | 01 |
|---|---|---|---|---|
| Rettelser | Dato | Signatur | Kontroll | Rev. |

Merkander alle tegninger:

Alle mål må kontrollmåles på stedet i godt tid før produksjon.
Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.

Tegninger er utarbeidet på grunnlag av eksisterende tegningsmateriale, flyfoto og kartdata. Det er foreløpig ikke gjort nøyaktig oppmåling og tegninger er derfor ikke nøyaktige.

NB! : Koter er oppgitt i gammelt kotesystem (OLH), koter etter NN2000 ligger ca 37.1 cm over oppgitt kote i OLH.

Alle tegninger og løsninger må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporter utarbeidet av andre rådgivere. Merk spesielt krav i brannrapport.

Prosjekt:
KILDEVEIEN 33
KILDEVEIEN 33
0590 OSLO G/BNR 86/223

Byggherre:
ALULA AS

Firma:
VIT
VIT AS, org.nr 812 889 042
Besøksadresse: Tollbugata 7, 0152 Oslo
E-post: post@vit.as.no
Telefon: 402 44 003

| Målestokk | Dato opprettet | Tegnet | Kontrollert | Status | Sak nr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 20180828 | | | SØKNAD | 1819 |

| Type tegning | Tegningsnr.: | Rev. |
|---|---|---|
| Fasade nord og sør | AOO20201 | B01 |




Fasade øst 1:100




Fasade Vest 1:100

TEGNINGER KAN IKKE BENYTTES SOM GRUNNLAG FOR PRODUKSJON HVIS DE HAR STATUS SOM ARBEIDSTEGNING

Denne tegning er vernet av lov om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven) av 12 mai 1961.
Enhver kopiering av arkitektens nærmere rett skjer i henhold til avtale med arkitekten.

| Type tegning | Tegningsnr.: | Rev. |
|---|---|---|
| Fasade øst og vest | AOO20202 | B02 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fasade øst: nordre kjellervindu fjernet pga brannkrav | 20190401 CSO | THA | 02 |
| Fase | 20190312 CSO | THA | 01 |
| Rettelser | Dato Signatur | Kontroll | Rev. |

Merkander alle tegninger:

Alle mål må kontrollmåles på stedet i godt tid før produksjon.
Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.

Tegninger er utarbeidet på grunnlag av eksisterende tegningsmateriale, flyfoto og kartdata. Det er foreløpig ikke gjort nøyaktig oppmåling og tegninger er derfor ikke nøyaktige.

NB! : Koter er oppgitt i gammelt kotesystem (OLH), koter etter NN2000 ligger ca 37.1 cm over oppgitt kote i OLH.

Alle tegninger og løsninger må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporter utarbeidet av andre rådgivere. Merk spesielt krav i brannrapport.

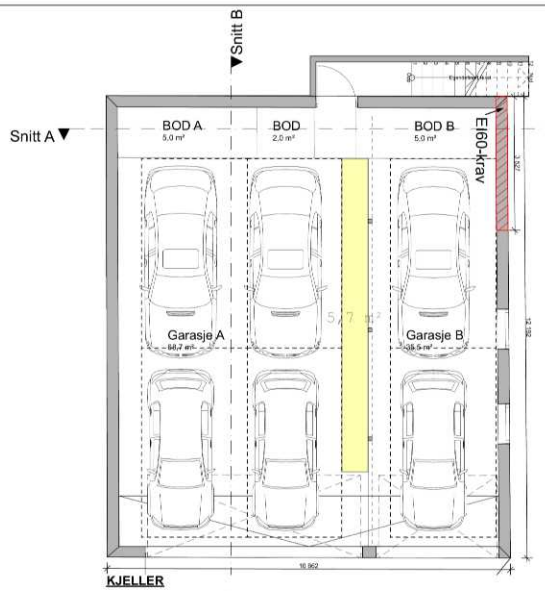
Prosjekt:
KILDEVEIEN 33
KILDEVEIEN 33
0590 OSLO G/BNR 86/223

Byggherre:
ALULA AS

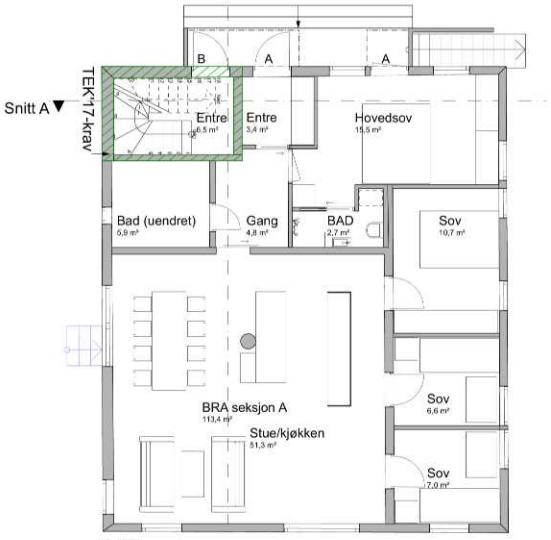
Firma:
VIT AS, org.nr 812 889 642
Besøksadresse: Tollbugata 7, 0152 Oslo
E-post: post@vit.as.no
Telefon: 402 44 003

| Målestokk | Dato opprettet | Tegnet | Kontroll | Status | Sak nr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 20180828 | | | SØKNAD | 1819 |

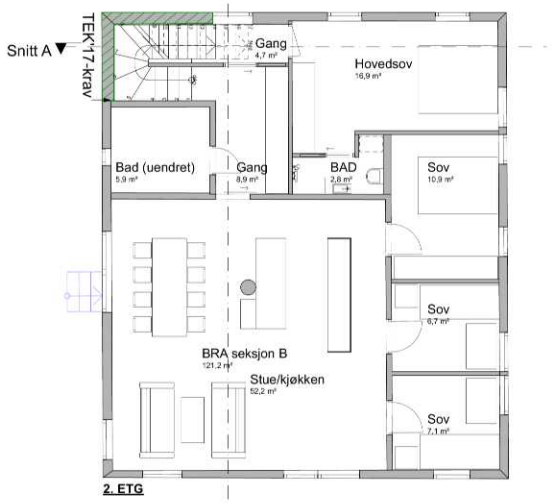
| Type tegning | Tegningsnr.: | Rev. |
|---|---|---|
| Fasade øst og vest | AOO20202 | B02 |



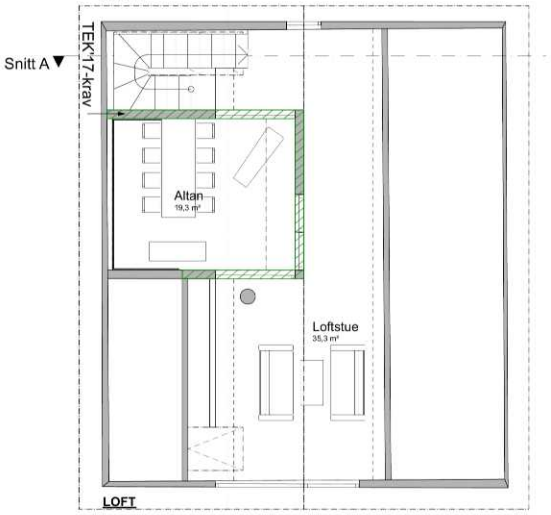

KJELLER




1. ETG




2. ETG




LOFT

TEGNINGER KAN IKKE BENYTTES SOM GRUNNLAG FOR PRODUKSJON FØR DE HAR STATUS SOM ARBEIDSTEGNING

Denne tegning vernes av lov om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven) av 12 mai 1961.
Enhver kopiering av arkitektens nærmere rett skjer bestilt til avtale med arkitekten.

| Type tegning | Tegningsnr.: | Rev. |
|---|---|---|
| Planer | AOO20001 | B02 |

| Kotes: nordøstre kjellervindu, fjernet pga brannkrav | 20190401 | CSO | THA | 02 |
|---|---|---|---|---|
| Fase | 20190312 | CSO | THA | 01 |
| Rettelser | Dato | Signatur | Kontroll | Rev. |

Merkander alle tegninger:

Alle mål må kontrollmåles på stedet i godt tid før produksjon.
Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.

Tegninger er utarbeidet på grunnlag av eksisterende tegningsmateriale, flyfoto og kartdata. Det er foreløpig ikke gjort nøyaktig oppmåling og tegninger er derfor ikke nøyaktige.

NB! : Koter er oppgitt i gammelt kotesystem (OLH), koter etter NN2000 ligger ca 37.1 cm over oppgitt kote i OLH.

Alle tegninger og løsninger må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporter utarbeidet av andre rådgivere. Merk spesielt krav i brannrapport.

Prosjekt:
KILDEVEIEN 33
KILDEVEIEN 33
0590 OSLO G/BNR 86/223

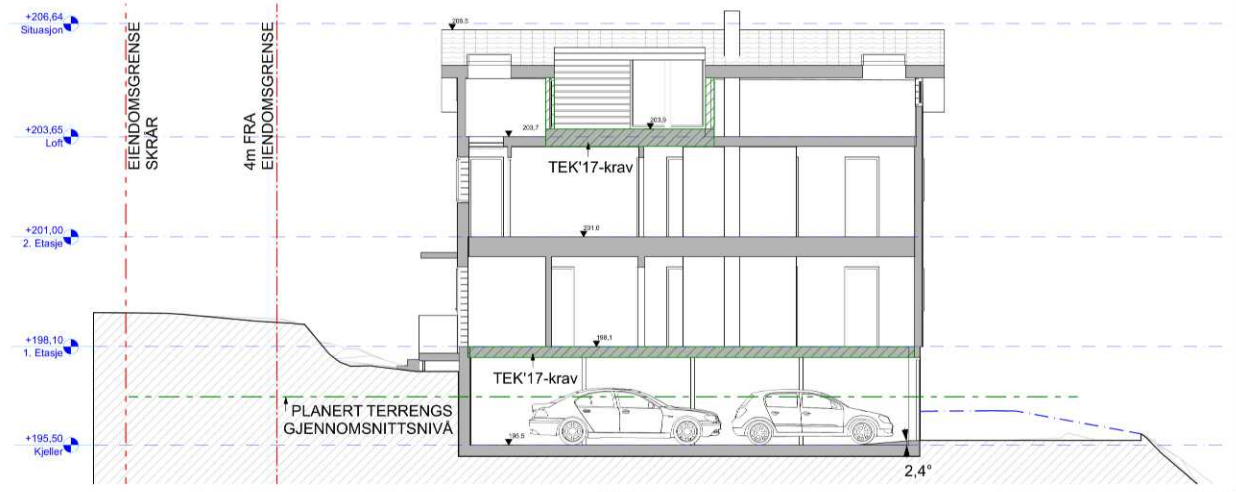
N

Byggherre:
ALULA AS

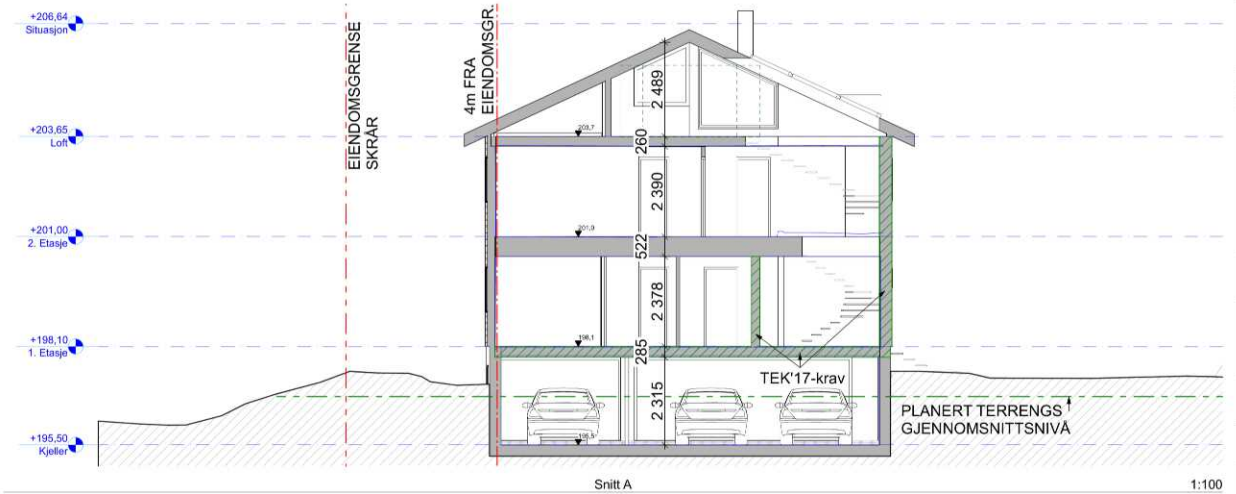
Firma:
VIT
VIT AS, org.nr 812 889 042
Besøksadresse: Tollbugata 7, 0152 Oslo
E-post: post@vit.as.no
Telefon: 402 44 003

| Målestokk | Dato opprettet | Tegnet | Kontrollert | Status | Sak nr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 20180828 | | | SØKNAD | 1819 |

| Type tegning | Tegningsnr.: | Rev. |
|---|---|---|
| Planer | AOO20001 | B02 |




Snitt B 1:100




Snitt A 1:100

TEGNINGER KAN IKKE BENYTTES SOM GRUNNLAG FOR PRODUKSJON FØR DE HAR STATUS SOM ARBEIDSTEGNING

Denne tegning vernes av åndsverkloven (Lov om opphavsrett til åndsverk, åndsverkloven) av 12 mai 1961.
Enhver kopiering av arkitektens rettsvern må skje i henhold til avtale med arkitekten.

| Type tegning | Tegningsnr.: | Rev. |
|---|---|---|
| Snitt A og B | AOO20101 | B02 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tekstring tegning | 20190401 | OSO | THA | 32 |
| Fase | 20190312 | OSO | THA | 31 |
| Rettelser | Dato | Signatur | Kontroll | Rev. |

Merkander alle tegninger:

Alle mål må kontrollmåles på stedet i godt tid før produksjon.
Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.

Tegninger er utarbeidet på grunnlag av eksisterende tegningsmateriale, flyfoto og kartdata. Det er foreløpig ikke gjort nøyaktig oppmåling og tegninger er derfor ikke nøyaktige.

NB! : Koter er oppgitt i gammelt kotesystem (OLH), koter etter NN2000 ligger ca 37.1 cm over oppgitt kote i OLH.

Alle tegninger og løsninger må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporter utarbeidet av andre rådgivere. Merk spesielt krav i brannrapport.

Prosjekt:
KILDEVEIEN 33
KILDEVEIEN 33
0590 OSLO G/BNR 86/223

Byggherre:
ALULA AS

Firma:
VIT AS, org.nr 812 889 042
Besøksadresse: Tollbugata 7, 0152 Oslo
E-post: post@vit.as.no
Telefon: 402 44 903

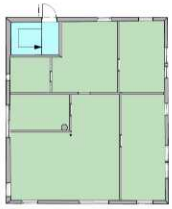
| Målestokk | Dato opprettet | Tegnet | Kontrollert | Status | Sak nr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 20180828 | | | SØKNAD | 1819 |

| Type tegning | Tegningsnr.: | Rev. |
|---|---|---|
| Snitt A og B | AOO20101 | B02 |

## DIAGRAM EKSISTERENDE SITUASJON



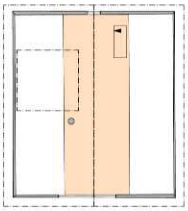
KJELLER



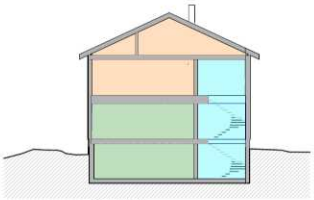
1 ETG



2 ETG

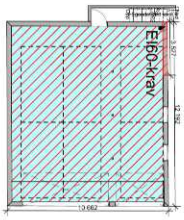


LOFT



SNITT A

## DIAGRAM NY SITUASJON



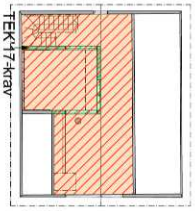

KJELLER



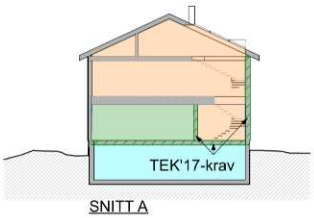

1 ETG




2 ETG




LOFT




SNITT A

TEGNFORKLARING

- FELLES
- SEKSJON 1
- SEKSJON 2
- BRUKSENDRES
- UTFØRES / OPPGRADERES IHT TEK'17

TEGNINGER KAN IKKE BENYTTES SOM GRUNNLAG FOR PRODUKSJON FØR DE HAR STATUS SOM ARBEIDSTEGNING

Denne tegning er vernet av lov om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven) av 12 mai 1961.
Enhver kopiering av arkitektens nærmere nå ukjente med arkitekten.

| Type tegning | Tegningsnr.: | Rev. |
|---|---|---|
| Diagram bruksendring | AOO20006 | B01 |

| Rettelser | Dato | Signatur | Kontroll | Rev. |
|---|---|---|---|---|

Merkander alle tegninger:

Alle mål må kontrollmåles på stedet i godt tid før produksjon. Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.

Tegninger er utarbeidet på grunnlag av eksisterende tegningsmateriale, flyfoto og kartdata. Det er foreløpig ikke gjort nøyaktig oppmåling og tegninger er derfor ikke nøyaktige.

NB! : Koter er oppgitt i gammelt kotesystem (OLH), koter etter NN2000 ligger ca 37.1 cm over oppgitt kote i OLH.

Alle tegninger og løsninger må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporter utarbeidet av andre rådgivere. Merk spesielt krav i brannrapport.

Prosjekt:
KILDEVEIEN 33
KILDEVEIEN 33
0590 OSLO G/BNR 86/223

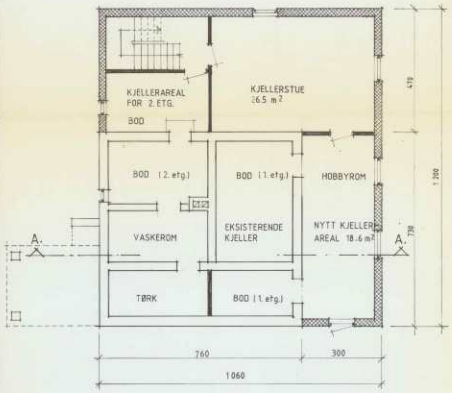
N

Byggherre:
ALULA AS

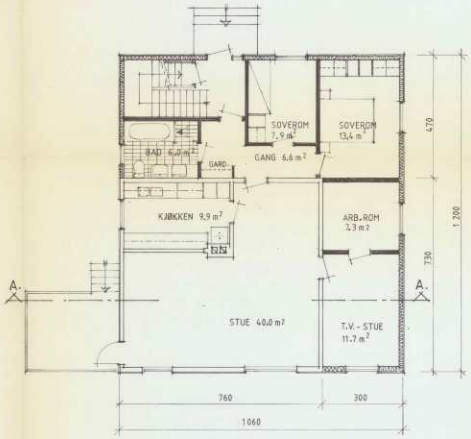
Firma:
VIT
VIT AS, org.nr 812 889 042
Besøksadresse: Tollbugata 7, 0152 Oslo
E-post: post@vit.as.no
Telefon: 402 44 903

| Målestokk | Dato opprettet | Tegnet | Kontroll | Status | Sak nr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1:250 | 20190329 | | | SØKNAD | 1819 |

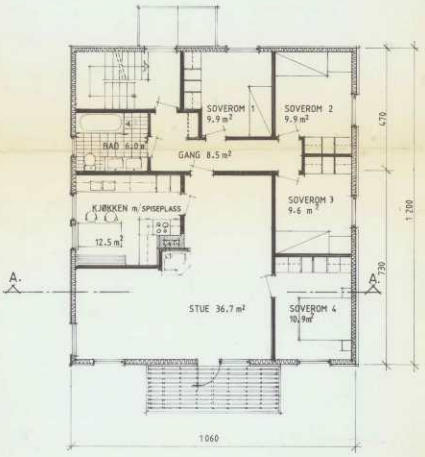
| Type tegning | Tegningsnr.: | Rev. |
|---|---|---|
| Diagram bruksendring | AOO20006 | B01 |




PLAN AV EKSISTERENDE KJELLER m/TILBYGG

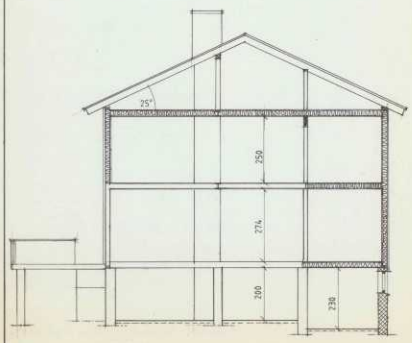



PLAN AV EKSISTERENDE 1.ETG m/TILBYGG




PLAN AV NY 2.ETASJE

MOTTATT
30. APR. 92
PLAN-OG BYGNINGSETATEN




SNITT A.- A.

NB! NYE VEGGER OG DEKKER HAR FÅTT SKRAFFUR.

KORRIGERT KJELLERPLAN 29. APRIL 1992

G.nr. 86 B.nr. 223 KILDEVEIEN 33. ÅRVOLL

OMGJØRING AV ENEBOLIG TIL TO-MANNSBOLIG FOR

FAMILIEN TJEMSLAND

PLANER og SNITT

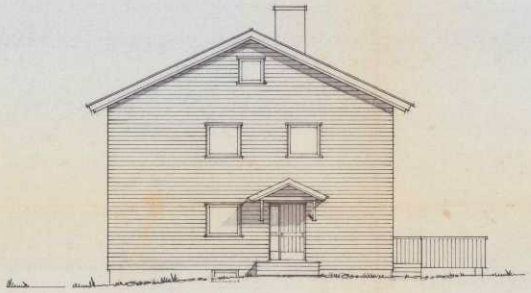
6. NOVEMBER 1991

3

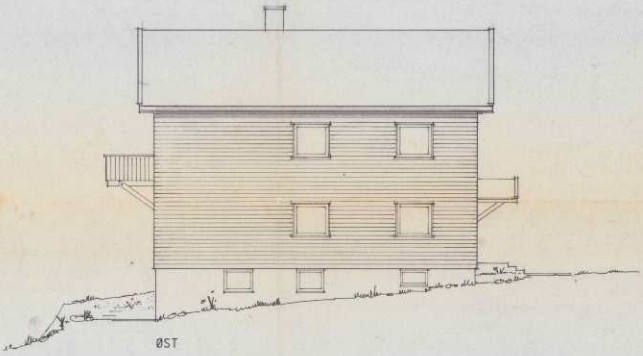
MÅL 1:100

2020.101

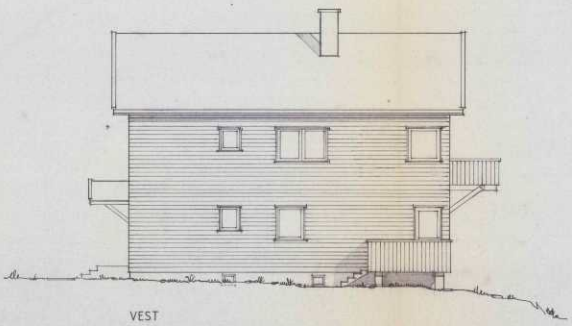
ARKITEKT HELGE ABRAHAMSEN AS SIVILARKITEKTER MNAL
PARKVEIEN 49 0256 OSLO 2 TLF. (02) 55 84 36 FAX (02) 55 13 58



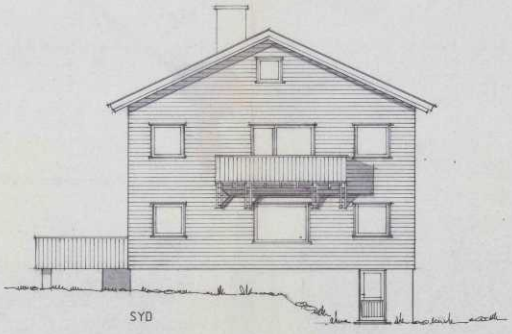
NORD



ØST



VEST



SYD

2

G.nr. 86 B.nr. 223. KILDEVEIEN 33, ÅRVOLL

OMGJØRING AV ENEBOLIG TIL TO-MANNSBOLIG FOR

FAMILIEN TJEMSLAND

FASADER

ARKITEKT HELGE ABRAHAMSEN AS SIVILARKITEKTER MNAL

PARKVEIEN 49 0256 OSLO 2 TLF. (02) 55 84 36 FAX (02) 55 13 56

6. NOVEMBER 1991

MÅL 1:100

2020.102

# Gjennomføringsplan

## Søknaden gjelder

### Eiendom/Byggested

| Kommune | Gnr. | Bnr. | Adresse | Dato | Sign.Ansv.søker | Kommunens saksnr. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Oslo | 86 | 223 | Kildeveien 33, 0590 OSLO | 03.09.20 | [illegible] | 201906485 |

## Beskrivelse fagområde

### Prosjektering

| Fagområde | Beskrivelse av ansvarsområde, hentet fra søknad/erklæring om ansvarsrett | Tiltaksklasse | Foretakets navn | Søknad om rammetillatelse | Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad | Søknad om midlertidig bruks tillatelse | Søknad om ferdigattest | Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Arkitektur | Prosjektering bolig, kun rammesøknad | 1 | 812686542<br>VIT AS | 25.04.19 | | | | X |
| Konstruksjonssikkerhet | Dimensjonering av bæreevne og stabilitet av bygg | 1 | 915339743<br>UAB ERI 17.08.20 | | 17.08.20 | | | X |
| Bygningsfysikk | Prosjektering av bygningsfysikk | 1 | 915339743<br>UAB ERITEJA | | 17.08.20 | | | X |
| Sanitærinstallasjoner | Utvendige/innvendige sanitærarbeider, inkl. stikk- | 1 | 915339743<br>UAB ERITEJA | | 17.08.20 | | | X |
| Varme- og kuldeinstallasjoner | Prosjektering av varmesystemer | 1 | 915339743<br>UAB ERITEJA | | 17.08.20 | | | X |
| Brannkonsept | Prosjektering av brannkonsept | 1 | 915339743<br>UAB ERITEJA | | 17.08.20 | | | X |
| Ventilasjon- og klimainstallasjoner | Prosjektering av boligventilasjon | 1 | 915339743<br>UAB ERITEJA | | 17.08.20 | | | X |

# Gjennomføringsplan

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lydforhold og vibrasjoner | prosjektering av lydforhold og tiltak mot vibrasjoner | 1 | 915339743<br>UAB ERITEJA | | 17.08.20 | | | X |
| Brannalarmanlegg | Prosjektering av brannalarmanlegg og ledesystem | 1 | 998883369<br>ALLTID24 SIKKERHET AS | | 18.08.20 | | | X |

**Utførelse**

| Fagområde | Ansvarsområde | Tiltaksklasse | Foretakets navn | Søknad om rammetillatelse | Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad | Søknad om midlertidig bruks tillatelse | Søknad om ferdigattest | Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner | Utførelse av bærende og ikke-bærende byggverkskonstruksjoner i tre | 1 | 915339743<br>UAB ERITEJA | | | | X | |
| Installasjon av brannalarmanlegg og ledesystem | Installasjon av brannalarmanlegg og ledesystem | 1 | 998883369<br>ALLTID24 SIKKERHET AS | | | | X | |
| Sanitærinstallasjoner | Montering av komplett rørsystem og tilhørende komponenter og utstyr. Slukkeinstallasjoner | 1 | 915339743<br>UAB ERITEJA | | | | X | |
| Ventilasjon og klimainstallasjoner | Montering av komplett balansert ventilasjonsanlegg med varme-, kjøle- og gjenvinningsfunksjoner | 1 | 915339743<br>UAB ERITEJA | | | | X | |
| Tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner | Rivingarbeider, sluttrapport med avfallsplan | 1 | 915339743<br>UAB ERITEJA | | | | X | |

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ALPHA ARKITEKTER AS
Postboks 340
4804 ARENDAL

Dato: 21.08.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201906485-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ragnhild Christiansen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | KILDEVEIEN 33 | Eiendom: | 86/223/0/0 |
| Tiltakshaver: | ALULA AS | Adresse: | Nydalsveien 28, 0484 OSLO |
| Søker: | ALPHA ARKITEKTER AS | Adresse: | Postboks 340, 4804 ARENDAL |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Igangsettingstillatelse - Kildeveien 33

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for bruksendring, fasadeendring og riving, mottatt 18.08.2020.**

**Igangsettingstillatelsen omfatter bygningsmessige arbeider, kun bygget.**

**Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.**

## Søknaden

Eiendommen ligger på Øvre Disen i bydel Bjerke. Søknaden omfatter ombygging av kjelleretasje fra oppholdsrom og boder til garasje og boder, bruksendring av loft til oppholdsareal, fasadeendringer inkludert etablering av utvendig kjellertrapp, samt riving av eksisterende garasje.

## Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

| **Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201906485** | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 998883369 ALLTID24 SIKKERHET AS | PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende for brannalarmanlegg og ledesystem<br>UTF, tkl 1, ansvarlig utførende for installasjon av brannalarmanlegg og ledesystem |
| 976019474 ALPHA ARKITEKTER AS | SØK, tkl 1, ansvarlig søker f.o.m. IG |
| 915339743 UAB ERITEJA | PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende for brannkonsept, bygningsfysikk, utvendige/innvendige sanitærarbeider, inkl. stikk-, varmesystemer, boligventilasjon, lydforhold og tiltak mot vibrasjoner og dimensjonering |

| | |
|---|---|
| | av bæreevne og stabilitet av bygg.<br>UTF, tkl 1, ansvarlig utførende for bærende og ikke-bærende byggverkskonstruksjoner i tre, montering av komplett rørsystem og tilhørende komponenter og utstyr, slukkeinstallasjoner og montering av komplett balansert ventilasjonsanlegg med varme-, kjøle- og gjenvinningsfunksjoner. |

## Vilkår i den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

## Søk via byggesakens prosjektside

**Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201906485**

## Klagefristen er tre uker

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

## Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/.

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Nord

Ragnhild Christiansen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

Kopi til:
ALULA AS, Nydalsveien 28, 0484 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ALPHA ARKITEKTER AS
Postboks 340
4804 ARENDAL

Dato: 09.09.2020

| Deres ref.: | Vår ref.: 201906485-15<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ragnhild Christiansen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | KILDEVEIEN 33 | Eiendom: | 86/223/0/0 |
| Tiltakshaver: | ALULA AS | Adresse: | Nydalsveien 28, 0484 OSLO |
| Søker: | ALPHA ARKITEKTER AS | Adresse: | Postboks 340, 4804 ARENDAL |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Igangsettingstillatelse (del 2) - Kildeveien 33

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for bruksendring, fasadeendring og riving, mottatt 03.09.2020.**

**Igangsettingstillatelsen omfatter resterende deler av tiltaket.**

**Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.**

## Søknaden

Eiendommen ligger på Øvre Disen i bydel Bjerke. Søknaden omfatter ombygging av kjelleretasje fra oppholdsrom og boder til garasje og boder, bruksendring av loft til oppholdsareal, fasadeendringer inkludert etablering av utvendig kjellertrapp, samt riving av eksisterende garasje.

## Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

| **Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201906485** | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 998883369 ALLTID24 SIKKERHET AS | PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende for brannalarmanlegg og ledesystem<br>UTF, tkl 1, ansvarlig utførende for installasjon av brannalarmanlegg og ledesystem |
| 976019474 ALPHA ARKITEKTER AS | SØK, tkl 1, ansvarlig søker f.o.m. IG |
| 915339743 UAB ERITEJA | PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende for brannkonsept, bygningsfysikk, utvendige/innvendige sanitærarbeider, inkl. stikk-, varmesystemer, boligventilasjon, lydforhold og tiltak mot vibrasjoner og dimensjonering av |

| | |
|---|---|
| | bæreevne og stabilitet av bygg.<br>UTF, tkl 1, ansvarlig utførende for bærende og ikke-bærende byggverkskonstruksjoner i tre, montering av komplett rørsystem og tilhørende komponenter og utstyr, slukkeinstallasjoner, montering av komplett balansert ventilasjonsanlegg med varme-, kjøle- og gjenvinningsfunksjoner og rivingsarbeider, sluttrapport med avfallsplan. |
| 812686542 VIT AS | SØK, tkl 1, ansvarlig søker (frem til rammetillatelse)<br>PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende for arkitektur (frem til rammetillatelse) |

### Vilkår i den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

### Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201906485

### Klagefristen er tre uker

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

### Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/.

### Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Nord

Ragnhild Christiansen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

Kopi til:
ALULA AS, Nydalsveien 28, 0484 OSLO

ambita

# Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-86/223/0/1, Østreheimsveien 10D, 0590 OSLO

## Risiko

**Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen**

## Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Radonutsatt område | 25.05.2026 | Vær oppmerksom |

## Ikke oppdaget på eiendommen

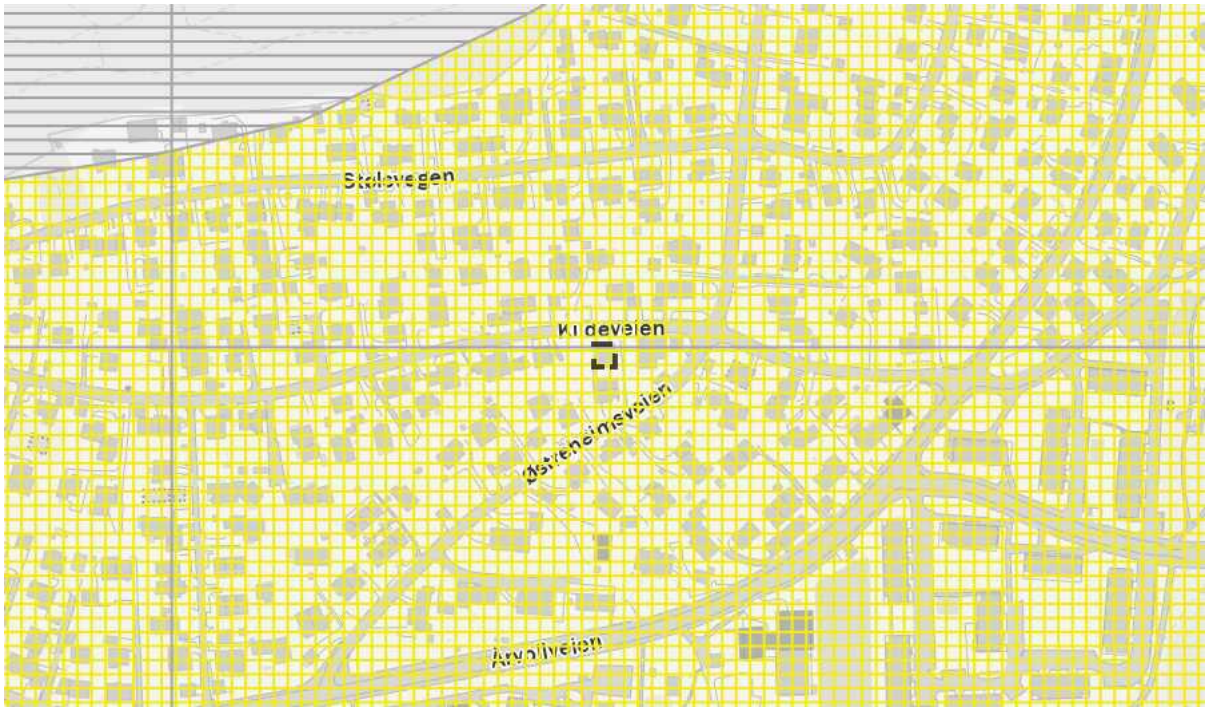
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 18.05.2026 | Ikke funnet | 0.38 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 0.25 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 0.93 km |
| Flomfaresoner | 25.05.2026 | Ikke funnet | 0.31 km |
| Forurenset grunn | 25.05.2026 | Ikke funnet | 0.27 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 30.05.2026 | Ikke funnet | 0.07 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 25.05.2026 | Ikke funnet | 0.16 km |
| Kvikkleire | 25.05.2026 | Ikke funnet | 0.17 km |
| Skredfaresoner | 25.05.2026 | Ikke funnet | 3.3 km |
| Stormflo | 11.05.2026 | Ikke funnet | 4.4 km |
| Støysoner | 11.05.2026 | Ikke funnet | 0.17 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.**

# Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 25.05.2026 | | | |
| **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 inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, 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/m3, 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». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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)

Direktoratet for byggkvalitet

# Søknad om midlertidig brukstillatelse

# Gjennomføringsplan

etter saksforskriften § 5-3

**Gjennomføringsplannummer**
5

**Kommunens saksnummer**
2019/6485

**Prosjekt**
Kildeveien 33

## Planen gjelder

### Eiendom/byggested

| Adresse | Gårds-nummer | Bruks-nummer | Seksjons-nummer | Feste-nummer | Bruksenhets-nummer | Bygnings-nummer |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Østreheimsveien 10D<br>0590 Oslo | 86 | 223 | 0 | 0 | - | - |

## Søker

| Navn | Telefonnummer | E-postadresse |
|---|---|---|
| Alpha Arkitekter AS<br>Organisasjonsnummer: 976019474 | 37076080<br>45670225 | jan@alphaarkitekter.no |

## Ansvarsfordeling

### Ansvarlig prosjekterende (PRO)

| Tiltaksklasse | Beskrivelse av ansvarsområdet | Ansvarlig foretak | Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato | | Status for arbeidene |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Arkitektur | VIT AS<br>Organisasjonsnummer: 812686542 | Rammesøknad | 10.09.2019 | Avsluttet |
| 1 | brannalarmanlegg og ledesystem | Alltid24 Sikkerhet AS<br>Organisasjonsnummer: 998883369 | Ettrinn-/igangsettings-søknad | 18.08.2020 | Avsluttet |
| 1 | Brannkonsept, bygningsfysikk, utvendige/innvendige sanitærarbeider, inkl. stikk-, varmesystemer, boligventilasjon, lydforhold og tiltak mot vibrasjoner og dimensjonering av bæreevne og stabilitet av bygg. | UAB Eriteja<br>Organisasjonsnummer: 915339743 | Ettrinn-/igangsettings-søknad | 17.08.2020 | Avsluttet |

## Ansvarlig utførende (UTF)

| Tiltaksklasse | Beskrivelse av ansvarsområdet | Ansvarlig foretak | Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato | | Status for arbeidene |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Bærende og ikke-bærende byggverkskonstruksjoner i tre, montering av komplett rørsystem og tilhørende komponenter og utstyr, slukkeinstallasjoner og montering av komplett balansert ventilasjonsanlegg med varme-, kjøle- og gjenvinningsfunksjoner. | UAB Eriteja<br>Organisasjonsnummer:<br>915339743 | Søknad om ferdigattest | Planlagt | Ikke avsluttet |
| 1 | installasjon av brannalarmanlegg og ledesystem | Alltid24 Sikkerhet AS<br>Organisasjonsnummer:<br>998883369 | Søknad om ferdigattest | Planlagt | Ikke avsluttet |
| 1 | Ferdigstillelse av garasjeplasser i underetasjen | Byggeiendom M.Skrzek<br>Organisasjonsnummer:<br>913203941 | Søknad om midlertidig brukstillatelse | 04.06.2026 | Avsluttet |

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

VIT AS
c/o Thor Hovland Austad, Westye Egebergs gate 3
C
0177 OSLO

Dato: 10.09.2019

Deres ref.: CHRISTIAN OLAVESEN | Vår ref.: 201906485-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ragnhild Christiansen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | KILDEVEIEN 33 | Eiendom: | 86/223/0/0 |
| Tiltakshaver: | ALULA AS | Adresse: | Nydalsveien 28, 0484 OSLO |
| Søker: | VIT AS | Adresse: | c/o Thor Hovland Austad, Westye Egebergs gate 3 C, 0177 OSLO |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Rammetillatelse - Kildeveien 33

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring, fasadeendring og riving av garasje, som vi mottok 25.04.2019 Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.**

**Vi gir dispensasjon fra:**

- **reguleringsplan: § 10 b), totalhøyde**
- **plan- og bygningsloven:**
  - **avstandsbestemmelsene i vegloven § 29**

**Det er merknader til søknaden.**

**Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».**

## Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger på Øvre Disen i bydel Bjerke. Søknaden omfatter ombygging av kjelleretasje fra oppholdsrom og boder til garasje og boder, bruksendring av loft til oppholdsareal, fasadeendringer inkludert etablering av utvendig kjellertrapp, samt riving av eksisterende garasje.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

| | |
|---|---|
| Tomtens areal | 1192,2 m² |
| Tiltakets bruksareal (BRA) | 35,3 m² |
| Grad av utnytting | 10,9 % |
| Antall boenheter | 0 boenheter omsøkt / 2 boenheter totalt |

| | |
|---|---|
| Permeable flater | 89 % |

### Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer vedtatt 12.06.2013.

### Uttalelser og merknader til søknaden

#### *Uttalelser fra andre myndigheter og etater*

Byantikvaren har følgende uttalelse datert 07.05.2019:

*«Eksisterende garasje er uten erkjent verneverdi og Byantikvaren har ingen merknad til riving.»*

#### *Merknader fra naboer og gjenboere*

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Det har kommet inn merknader til søknaden fra Kjersti Aaserud, Østreheimsveien 9, gnr/bnr 86/436.

- Det bes om at det i forbindelse med endring av avkjørsel i saken vurderes parkeringsforbud på begge sider av Østreheimsveien.

### Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Nabomerknad vedrørende parkeringsforbud langs Østreheimsveien anses som et kommunalt anliggende å ta stilling til uavhengig av søknaden og er derfor ikke vurdert.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

#### *Vurdering av plankravet*

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

## Tiltakets kvaliteter

### *Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser*

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

### *Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten*

Tomten er skrånende med fallforhold mellom 1:3 og 1:6. Det utføres terrengendringer som er mindre enn tillatte unntak i reguleringsbestemmelsenes § 6.5, for etablering av ny adkomstvei og innkjøring til garasje i kjelleretasje. Ny utvendig kjellertrapp er i tråd med unntak for adkomst. Plan- og bygningsetaten vurderer at utførte terrengendringer er i henhold til planen.

### *Tiltakets utforming*

Bygningsvolum og takform beholdes, det utføres mindre endringer av inngangsparti og etablering av parkering i kjelleretasje. Eksisterende veranda og balkong fjernes, og garasje rives for å tilrettelegge for et bedre uteoppholdsareal. Støttemur forlenges for tilbakeføring av hage der eksisterende garasje med underetasje rives. Tiltaket vurderes å være i henhold til plan- og bygningsloven § 29-2 og reguleringsbestemmelsenes § 7.

## Vår vurdering av nabomerknader

Vedrørende forespørsel om vurdering av parkeringsforbud langs Østreheimsveien, ivaretas ikke dette av plan- og bygningsloven og kan av denne grunn ikke behandles av Plan- og bygningsetaten som del av byggesaksbehandlingen. Tiltaket har tilstrekkelig antall parkeringsplasser i henhold til normen og snuplass på egen eiendom. Normens antall parkeringsplasser per bolig er satt av blant annet hensyn for å unngå gateparkering.

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

## Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

### *Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse*

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 10 b), vedrørende totalhøyde da bygget vil få en totalhøyde på 10, 85 meter.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonen med at eksisterende bygg ble oppført før vedtatt plan og overstiger alt krav om maksimal høyde på 10,5 meter. Eksisterende totalhøyde er målt til 11,02 meter, og tilpassing av terreng for ny parkeringen medfører en mindre totalhøyde på 10,85 meter. Eksisterende byggs høyde forblir uendret, men endret terreng medfører endret totalhøyde. Tiltaket medfører fordeler i form av muligheter for en rasjonell parkeringsløsning som unngår overflateparkering.

### *Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 10 b), totalhøyde*

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen om tillatt totalhøyde er å regulere bygningers høyde over terrenget og slik ivareta landskapspreg og fjernvirkning. Tiltaket omfatter terrengendringer som medfører at søndre fasade på eksisterende bolig overskrider tillatte totalhøyde på 10,5 meter. Totalhøyde på bygget endres som følge av terrengendingene fra 11,04 meter til 10, 85 meter. Terrenginngrepet medfører at mindre deler langs fasade mot sør eksponeres, slik at det kan etableres innkjøring til parkering i kjelleretasjen. Endringene vil derimot senke totalhøyde fra 11.04 til 10,85 meter, og etaten anser av den grunn at hensynet med å ivareta landskapspreg og fjernvirkning ikke tilsidesettes i vesentlig grad.
Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelen ved etablering av adkomst til parkering i kjelleretasje på eksisterende bolig gir muligheter for å unngå overflateparkering, etablere et bedre uteoppholdsareal, samt bedre adkomstforhold med plass til snuareal på egen eiendom. Ulempene ved å gi dispensasjon er at deler av eksisterende terreng langs søndre fasade mot Østreheimsveien ikke blir bevart i sin helhet, men på grunnlag av at det foretas mindre endringer i tråd med planens krav til terrengendringer, samt at totalhøyde reduseres på deler av sørfasaden, anser etaten dette til å utgjøre en større ulempe.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

### Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 7,47 meter fra støttemur og 8,18 meter fra utvendig kjellertrapp, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei. Eksisterende inngangstrapp er plassert nærmere regulert vei enn omsøkte tiltak.

### *Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt*

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 7,53 meter og etter etatens vurdering ikke stor. Det er etter kommunens praksis vanlig å godkjenne bygning til beboelse med en avstand ned til 5 meter fra kant regulert vei. Tiltak som ikke er til beboelse har kommunen praksis på å godkjenne enda nærmere enn 5 meter fra kant regulert vei. Forutsetningen er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Eksisterende inngangstrapp er plassert nærmere kant

regulert vei enn omsøkte støttemur og kjellertrapp. Hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet er ivaretatt ved en plassering som omsøkt. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved en dispensasjon.

### *Fordelene er klart større enn ulempene*

Avstanden vurderes som tilfredsstillende og i henhold til kommunens praksis. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 7,47 meter fra midten av Kildeveien.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201906485 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Avkjørselsplan | AOO20004 | 29.03.2019 | 1/13 |
| Plan kjeller, 1. og 2. etasje og loft | AOO20001 | 01.04.2019 | 1/16 |
| Snitt A og B | AOO20101 | 01.04.2019 | 1/18 |
| Fasader nord og sør | AOO20201 | 25.04.2019 | 1/19 |
| Fasader øst og vest | AOO20202 | 01.04.2019 | 1/20 |
| Situasjonsplan | AOO20003 | 02.09.2019 | 8/4 |
| Utomhusplan | AOO20005 | 02.09.2019 | 8/5 |

## Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Tiltaket skal plasseres 3,072 meter fra nabogrensen og 7,47 meter fra midten av regulert vei.

## Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen
Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.

- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

## Ansvar

| Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201906485 | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 812686542 VIT AS | PRO Prosjektering bolig, Tiltaksklasse 1 |

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

## Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

### Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201906485

## Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## Klageadgang

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

**Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger**
Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/.

**Følg saken på Saksinnsyn**
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.09.2019 av:

Ragnhild Christiansen - saksbehandler
Nils-Henrik Henningstad - fungerende enhetsleder

Kopi til:
ALULA AS, Nydalsveien 28, 0484 OSLO, stian@hwhe.no
Kjersti Aaserud, Østreheimsveien 9, 0590 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ALPHA ARKITEKTER AS
Postboks 340
4804 ARENDAL

Dato: 21.08.2020

| Deres ref.: | Vår ref.: 201906485-10<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ragnhild Christiansen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | KILDEVEIEN 33 | Eiendom: | 86/223/0/0 |
| Tiltakshaver: | ALULA AS | Adresse: | Nydalsveien 28, 0484 OSLO |
| Søker: | ALPHA ARKITEKTER AS | Adresse: | Postboks 340, 4804 ARENDAL |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Igangsettingstillatelse - Kildeveien 33

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for bruksendring, fasadeendring og riving, mottatt 18.08.2020.**

**Igangsettingstillatelsen omfatter bygningsmessige arbeider, kun bygget.**

**Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.**

## Søknaden

Eiendommen ligger på Øvre Disen i bydel Bjerke. Søknaden omfatter ombygging av kjelleretasje fra oppholdsrom og boder til garasje og boder, bruksendring av loft til oppholdsareal, fasadeendringer inkludert etablering av utvendig kjellertrapp, samt riving av eksisterende garasje.

## Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

| **Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201906485** | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 998883369 ALLTID24 SIKKERHET AS | PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende for brannalarmanlegg og ledesystem<br>UTF, tkl 1, ansvarlig utførende for installasjon av brannalarmanlegg og ledesystem |
| 976019474 ALPHA ARKITEKTER AS | SØK, tkl 1, ansvarlig søker f.o.m. IG |
| 915339743 UAB ERITEJA | PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende for brannkonsept, bygningsfysikk, utvendige/innvendige sanitærarbeider, inkl. stikk-, varmesystemer, boligventilasjon, lydforhold og tiltak mot vibrasjoner og dimensjonering |

| | |
|---|---|
| | av bæreevne og stabilitet av bygg.<br>UTF, tkl 1, ansvarlig utførende for bærende og ikke-bærende byggverkskonstruksjoner i tre, montering av komplett rørsystem og tilhørende komponenter og utstyr, slukkeinstallasjoner og montering av komplett balansert ventilasjonsanlegg med varme-, kjøle- og gjenvinningsfunksjoner. |

## Vilkår i den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

## Søk via byggesakens prosjektside

**Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201906485**

## Klagefristen er tre uker

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

## Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/.

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Nord

Ragnhild Christiansen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

Kopi til:
ALULA AS, Nydalsveien 28, 0484 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ALPHA ARKITEKTER AS
Postboks 340
4804 ARENDAL

Dato: 09.09.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201906485-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ragnhild Christiansen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | KILDEVEIEN 33 | Eiendom: | 86/223/0/0 |
| Tiltakshaver: | ALULA AS | Adresse: | Nydalsveien 28, 0484 OSLO |
| Søker: | ALPHA ARKITEKTER AS | Adresse: | Postboks 340, 4804 ARENDAL |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Igangsettingstillatelse (del 2) - Kildeveien 33

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for bruksendring, fasadeendring og riving, mottatt 03.09.2020.**

**Igangsettingstillatelsen omfatter resterende deler av tiltaket.**

**Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.**

## Søknaden

Eiendommen ligger på Øvre Disen i bydel Bjerke. Søknaden omfatter ombygging av kjelleretasje fra oppholdsrom og boder til garasje og boder, bruksendring av loft til oppholdsareal, fasadeendringer inkludert etablering av utvendig kjellertrapp, samt riving av eksisterende garasje.

## Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

| **Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201906485** | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 998883369 ALLTID24 SIKKERHET AS | PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende for brannalarmanlegg og ledesystem UTF, tkl 1, ansvarlig utførende for installasjon av brannalarmanlegg og ledesystem |
| 976019474 ALPHA ARKITEKTER AS | SØK, tkl 1, ansvarlig søker f.o.m. IG |
| 915339743 UAB ERITEJA | PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende for brannkonsept, bygningsfysikk, utvendige/innvendige sanitærarbeider, inkl. stikk-, varmesystemer, boligventilasjon, lydforhold og tiltak mot vibrasjoner og dimensjonering av |

| | |
|---|---|
| | bæreevne og stabilitet av bygg.<br>UTF, tkl 1, ansvarlig utførende for bærende og ikke-bærende byggverkskonstruksjoner i tre, montering av komplett rørsystem og tilhørende komponenter og utstyr, slukkeinstallasjoner, montering av komplett balansert ventilasjonsanlegg med varme-, kjøle- og gjenvinningsfunksjoner og rivingsarbeider, sluttrapport med avfallsplan. |
| 812686542 VIT AS | SØK, tkl 1, ansvarlig søker (frem til rammetillatelse)<br>PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende for arkitektur (frem til rammetillatelse) |

### Vilkår i den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

## Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201906485

### Klagefristen er tre uker

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

## Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/.

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Nord

Ragnhild Christiansen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

Kopi til:
ALULA AS, Nydalsveien 28, 0484 OSLO

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2026/06306-3 | Ragnhild Christiansen | 11.06.2026 |

Adresse: Østreheimsveien 10D
Eiendom: 86/223
Ansvarlig søker: ALPHA ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Alula AS

# Midlertidig brukstillatelse - Østreheimsveien 10 D-E

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for bruksendring av kjeller og loft, endring av planløsning, riving av garasje, balkong og veranda, endring av adkomst, som vi mottok 08.06.2026.**

**Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for underetasje med parkering og boder.**

## Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Boligdelen i etasjene over.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.2026.

## Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

## Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om

gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

## Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

## Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Ragnhild Christiansen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

*Simen Ellingsen Madsen*
*stedfortreder for enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
ALPHA ARKITEKTER AS, Jan Edvard Skjølsvik

Kopi til:
Alula AS

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614730666
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

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

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 920218679 | ALULA AS | | C/O Lentusgruppen AS, Dælenenggata 4, 0567 OSLO |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 86 | 223 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 86 | 223 | 0 | 1 | 1 / 4 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 86 | 223 | 0 | 2 | 1 / 4 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 86 | 223 | 0 | 3 | 1 / 4 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 86 | 223 | 0 | 4 | 1 / 4 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1096996 Tinglyst: 14.02.2024
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 12.02.2024
Kjetil Engen



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1096996/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-09 12:30
Side 1 av 11

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 12.02.2024 Kjetil Enger

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson 48058192 |
| Oslo, Plan-og bygningsetaten, Boks 364 sentrum, 0102 OSLO | | KJETIL ENGER |

## 1. Opplysninger om innsenderen

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 | |
|---|---|---|---|
| Lentus Eiendom AS | 999065767 | inder.singh@lentusgruppen.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Dælenenggata 4 | 0567 | Oslo | 98877887 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 86 | 223 | |

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 920218679 | Alula AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring
**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
**Tilleggsareal**
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 | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 1 | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 1 | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 1 | B | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 1 | B | 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: | | 4 | | | | Nevner = | | 4 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 18.8.2023 | |

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



Rettet opp etter avtale med Knut Garnes. 17.11.2023, og 19.1.2024 Kjetil Enger

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ 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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ 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

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ 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

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 18.8.23 | |

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

## 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

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo 18/8-23 | | ALULA AS v/INDERJEET SINGH |
| 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) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

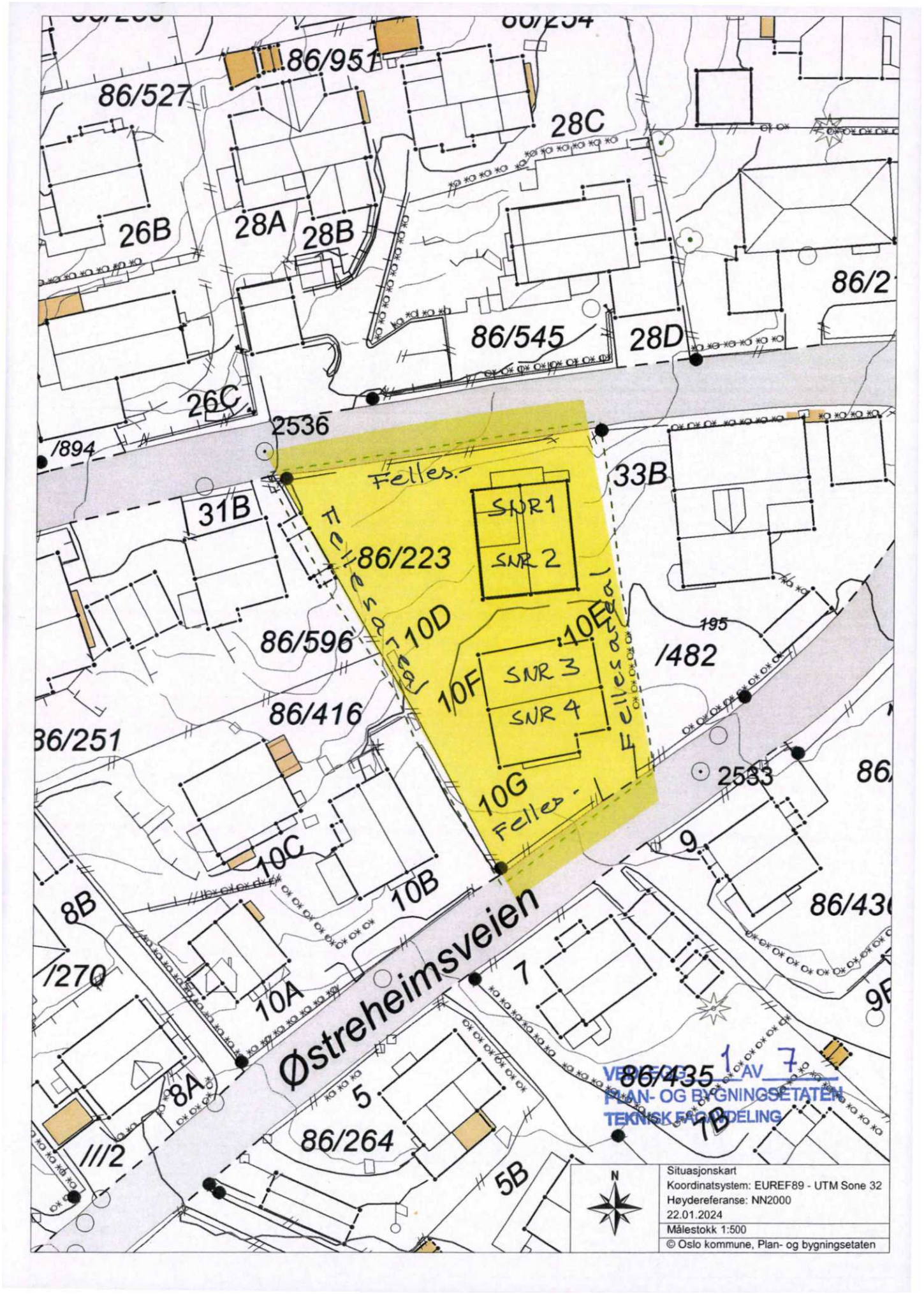
## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

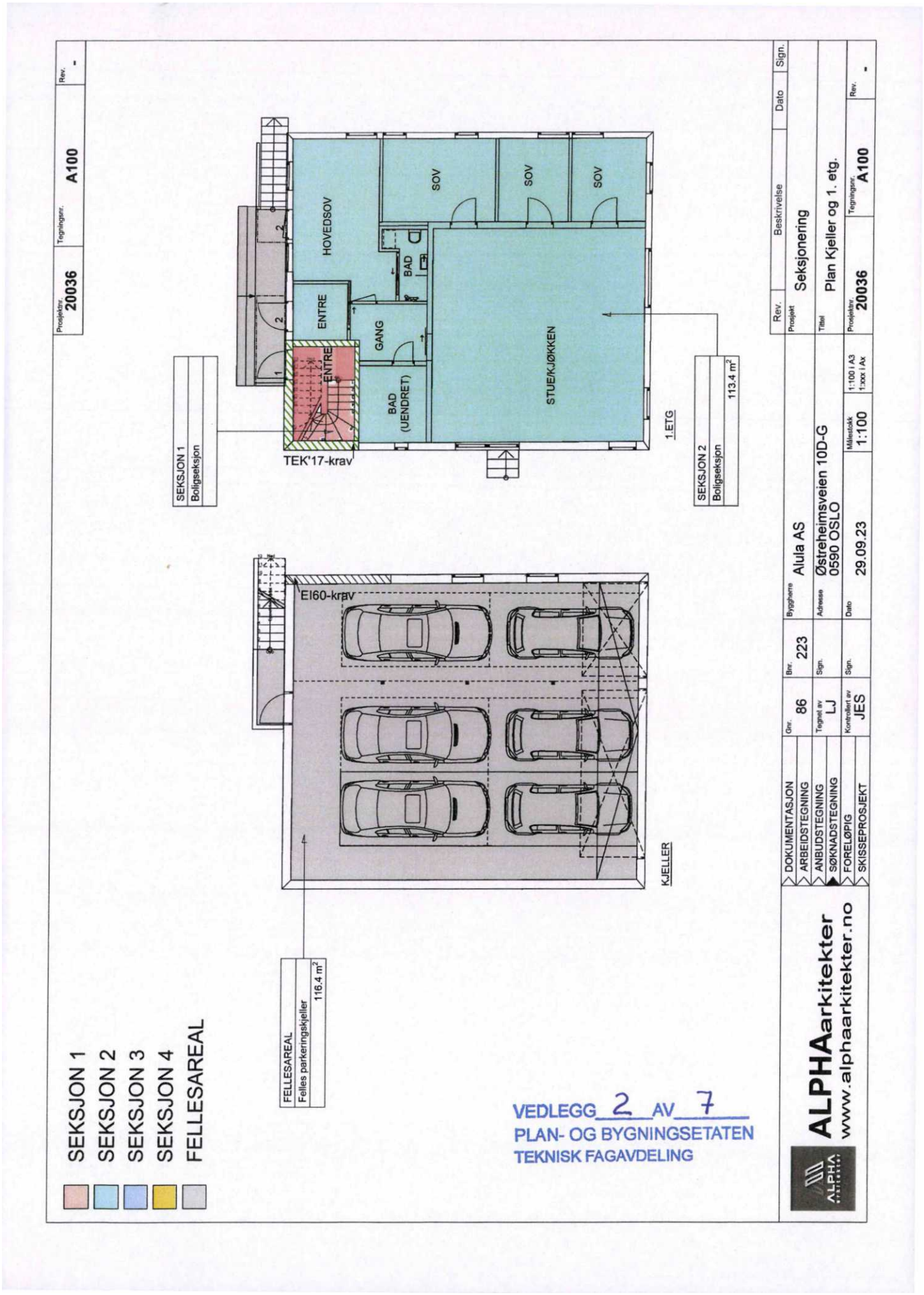
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 86 | 223 | |

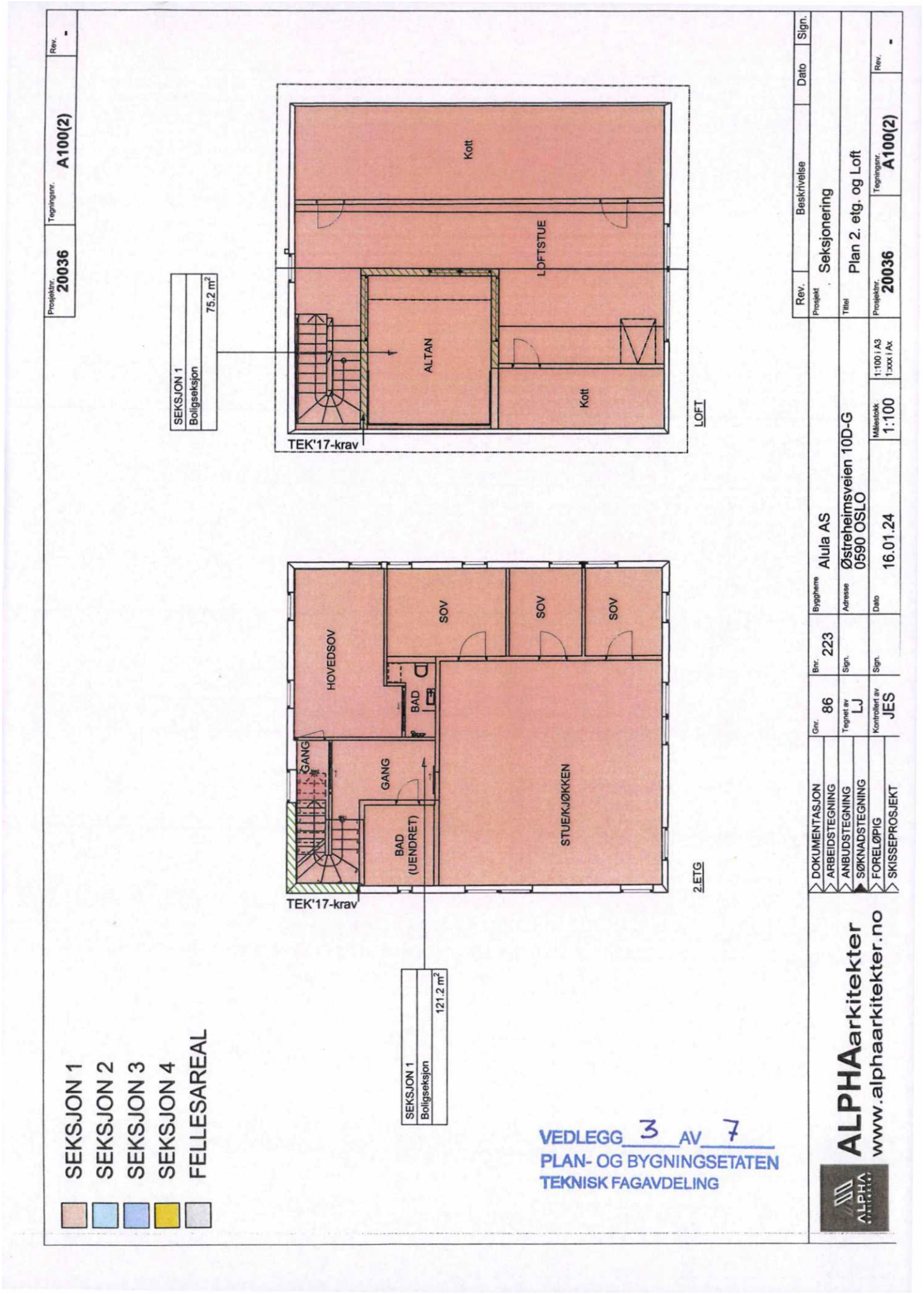
| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 29/1-24 | Ludvig R. Lysen | Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING |

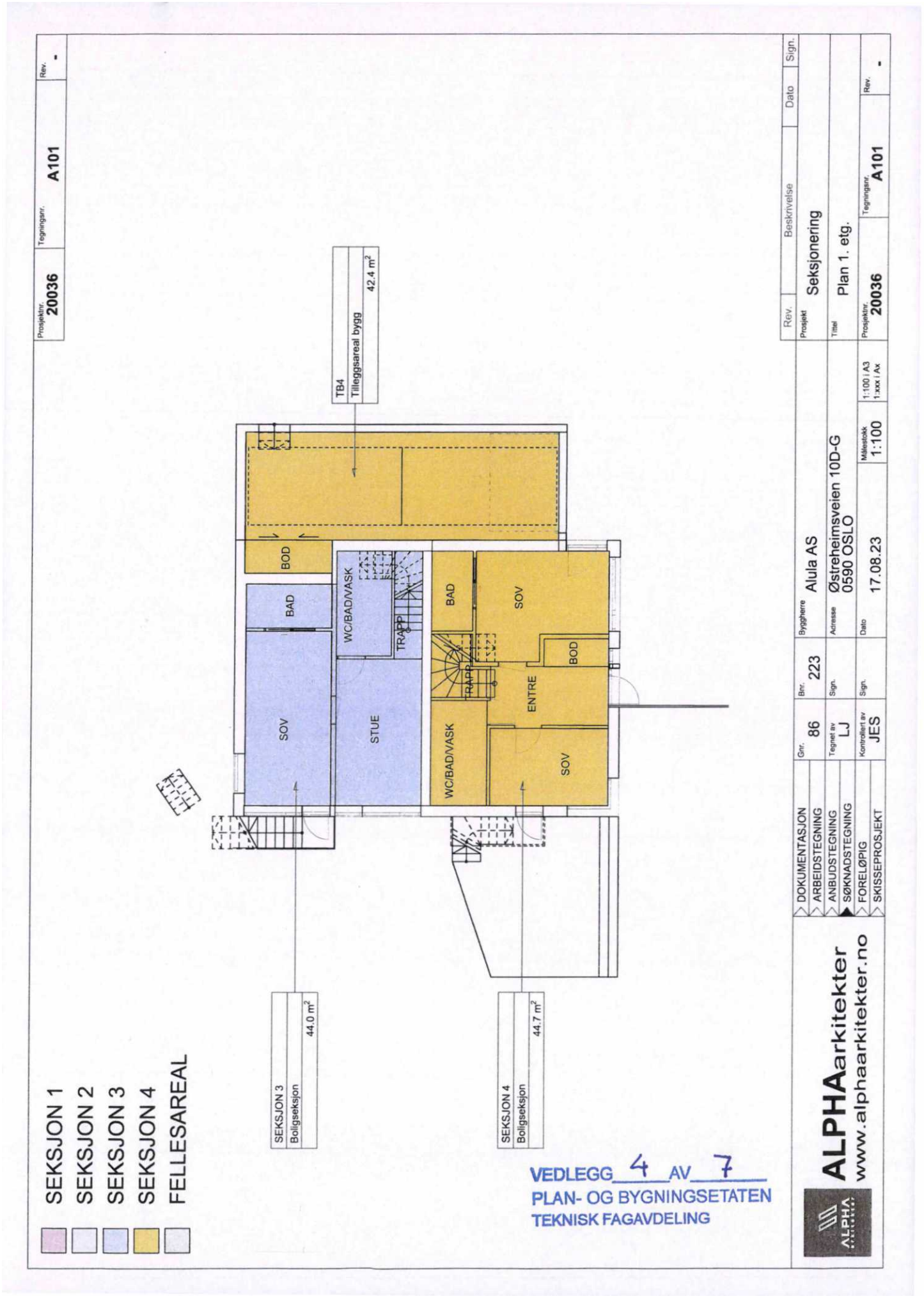
| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 18.8.23 | |

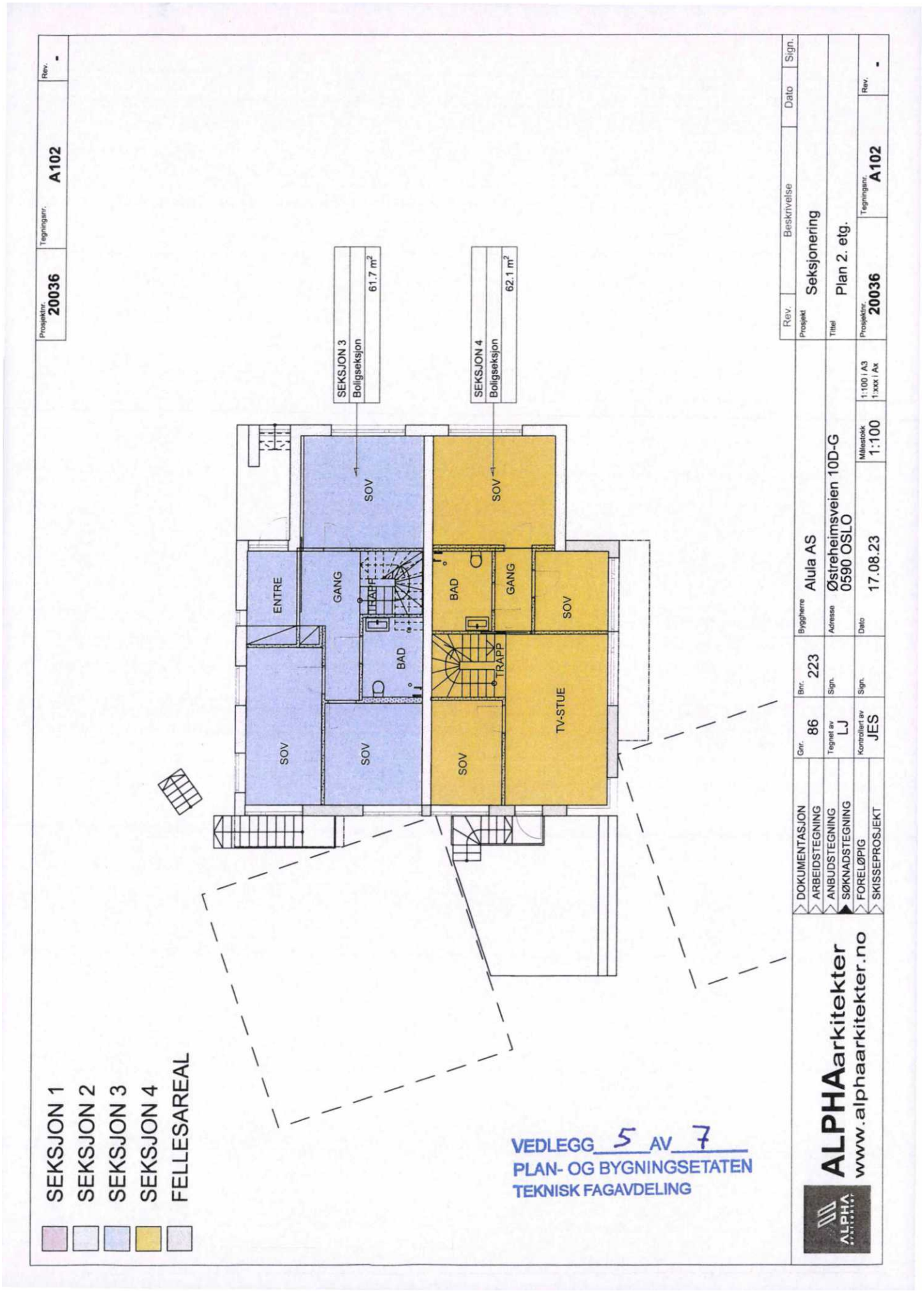
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

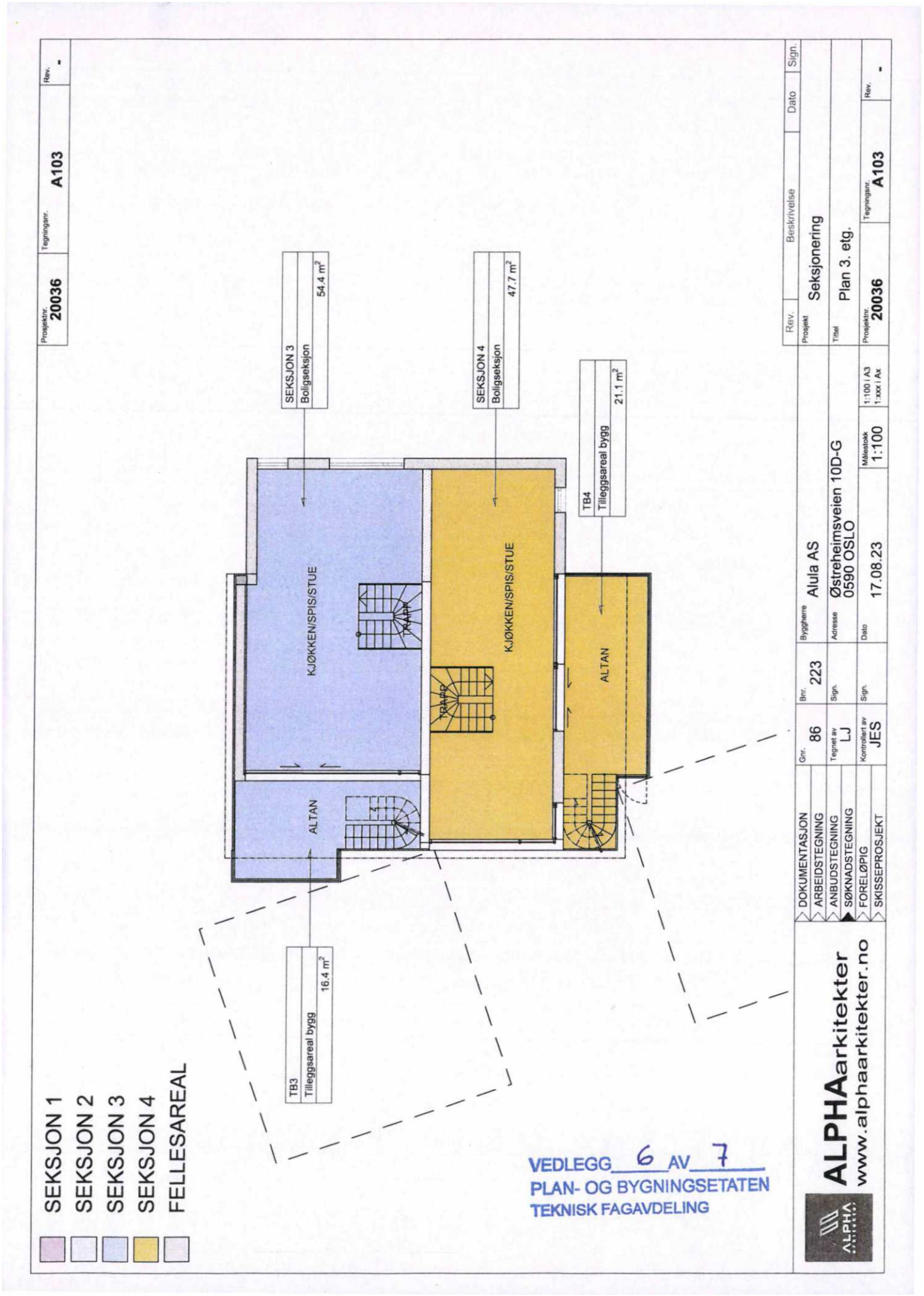

86/951
86/527
28C
26B
28A
28B
86/545
28D
26C
2536
/894
Felles.
SNR1
SNR 2
33B
31B
86/223
Felles
10D
10E
Felles
86/596
195
/482
10F
SNR 3
SNR 4
86/416
86/251
10G
Felles
2533
9
10C
10B
8B
/270
Østreheimsveien
7
10A
8A
5
86/435
86/264
///2
5B
1B
VEDTATT 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Situasjonskart
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
22.01.2024
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

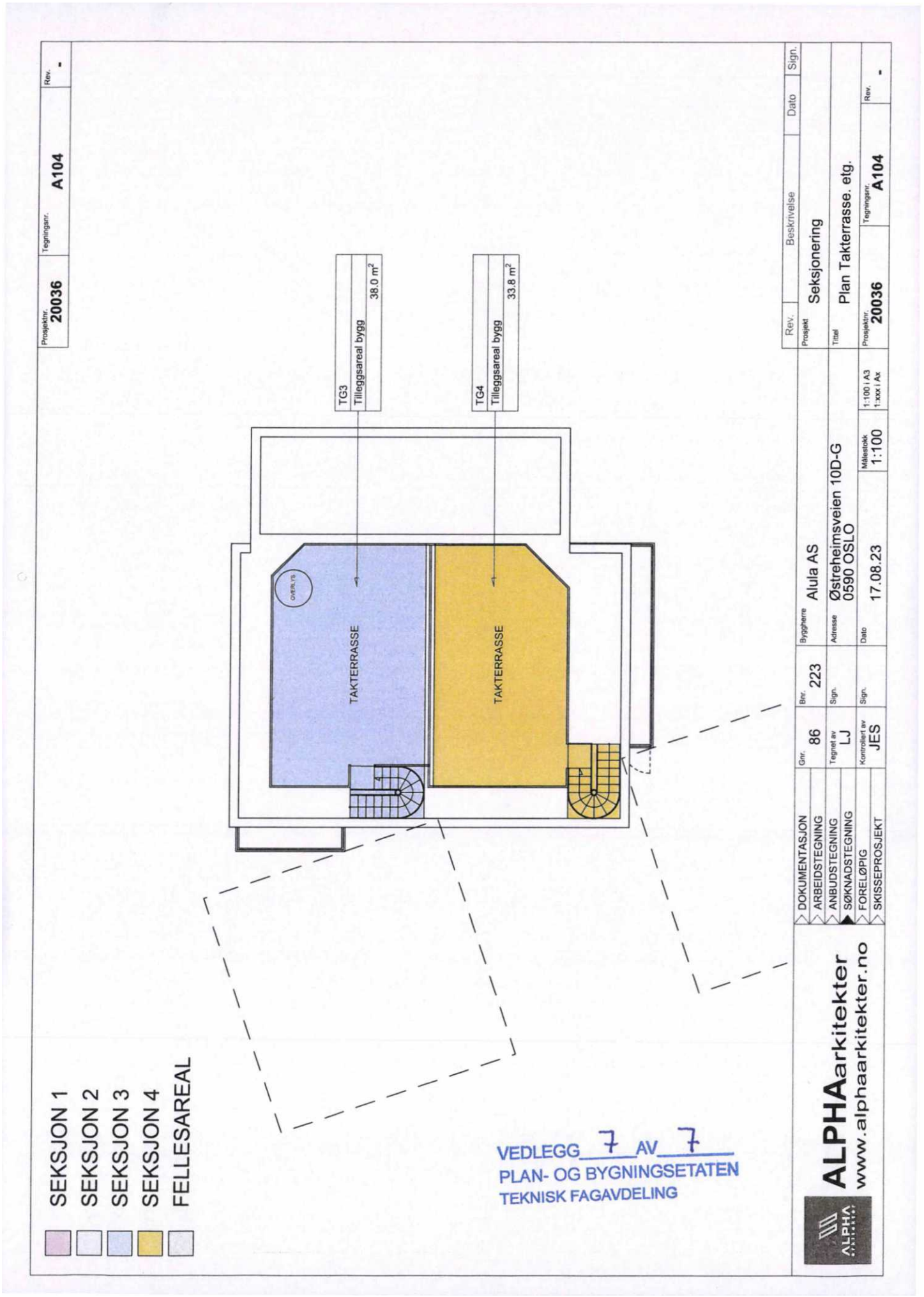

SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
FELLESAREAL
HOVEDSOV
SOV
SOV
SOV
BAD
ENTRE
GANG
ENTRE
BAD (UENDRET)
STUE/KJØKKEN
TEK'17-krav
1.ETG
SEKSJON 1
Boligseksjon
SEKSJON 2
Boligseksjon
113.4 m²
EI60-krav
KJELLER
FELLESAREAL
Felles parkeringskjeller
116.4 m²
Prosjektnr. 20036
Tegningsnr. A100
Rev. -
Rev. Beskrivelse Dato Sign.
Prosjekt Seksjonering
Tittel Plan Kjeller og 1. etg.
Prosjektnr. 20036
Tegningsnr. A100
Rev. -
Byggherre Alula AS
Adresse Østreheimsveien 10D-G 0590 OSLO
Dato 29.09.23
Målestokk 1:100
1:100 i A3 1:200 i A1
Gnr. 86
Bnr. 223
Tegnet av LJ
Kontrollert av JES
Sign.
DOKUMENTASJON
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
SØKNADSTEGNING
FORELØPIG
SKISSEPROSJEKT
ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no
VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

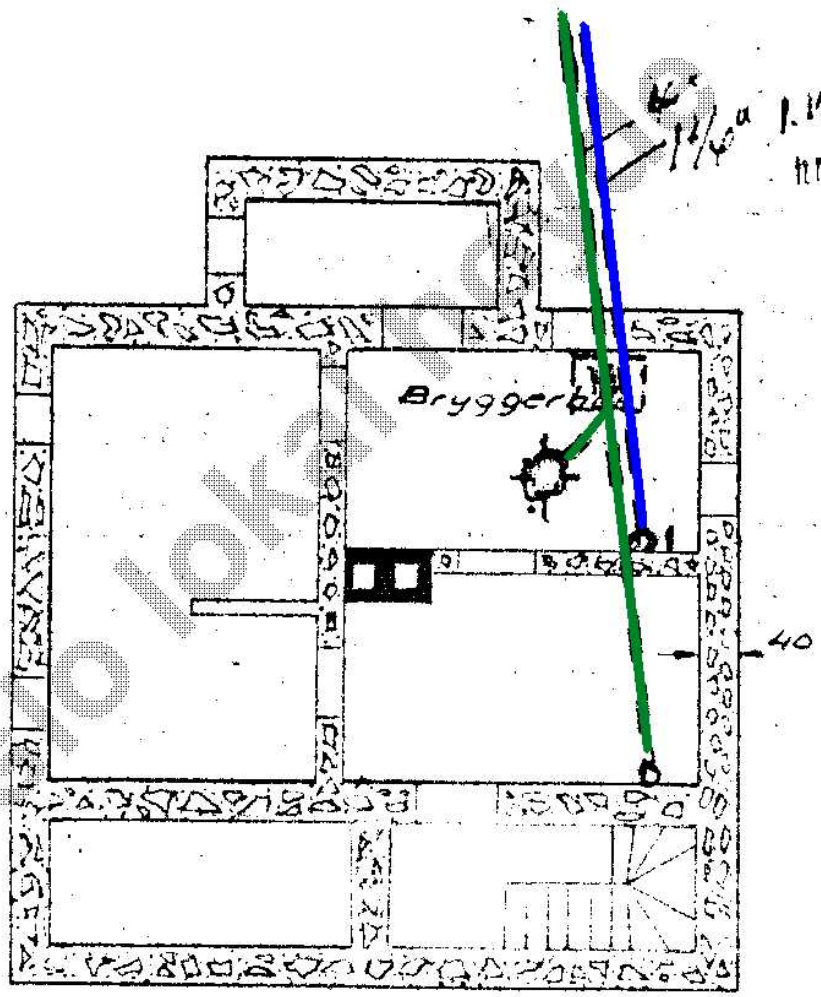

Prosjektnr. 20036
Tegningsnr. A100(2)
Rev. -
SEKSJON 1
Boligseksjon
75.2 m²
Kott
LOFTSTUE
ALTAN
Kott
TEK'17-krav
LOFT
HOVEDSOV
SOV
SOV
SOV
BAD
GANG
GANG
BAD (UENDRET)
STUE/KJØKKEN
TEK'17-krav
2.ETG
SEKSJON 1
Boligseksjon
121.2 m²
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
FELLESAREAL
Rev. Beskrivelse Dato Sign.
Prosjekt Seksjonering
Tittel Plan 2. etg. og Loft
Prosjektnr. 20036
Tegningsnr. A100(2)
Rev. -
Byggherre Alula AS
Adresse Østreheimsveien 10D-G 0590 OSLO
Dato 16.01.24
Målestokk 1:100
1:100 i A3 1:xxx i Ax
Gnr. 86
Bnr. 223
Tegnet av LJ
Kontrollert av JES
Sign.
DOKUMENTASJON
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
SØKNADSTEGNING
FORELØPIG
SKISSEPROSJEKT
ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no
VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
FELLESAREAL
TB4
Tilleggsareal bygg
42.4 m²
BOD
BAD
WC/BAD/VASK
TRAPP
SOV
STUE
BAD
SOV
BOD
TRAPP
ENTRE
WC/BAD/VASK
SOV
SEKSJON 3
Boligseksjon
44.0 m²
SEKSJON 4
Boligseksjon
44.7 m²
Prosjektnr. 20036
Tegningsnr. A101
Rev. -
Rev. Beskrivelse Dato Sign.
Prosjekt Seksjonering
Tittel Plan 1. etg.
Prosjektnr. 20036
Tegningsnr. A101
Rev. -
Byggherre Alula AS
Adresse Østreheimsveien 10D-G
0590 OSLO
Dato 17.08.23
Målestokk 1:100
1:100 / A3
1:xxx i Ax
Gnr. 86
Bnr. 223
Tegnet av LJ
Kontrollert av JES
Sign.
DOKUMENTASJON
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
SØKNADSTEGNING
FORELØPIG
SKISSEPROSJEKT
ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no
VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

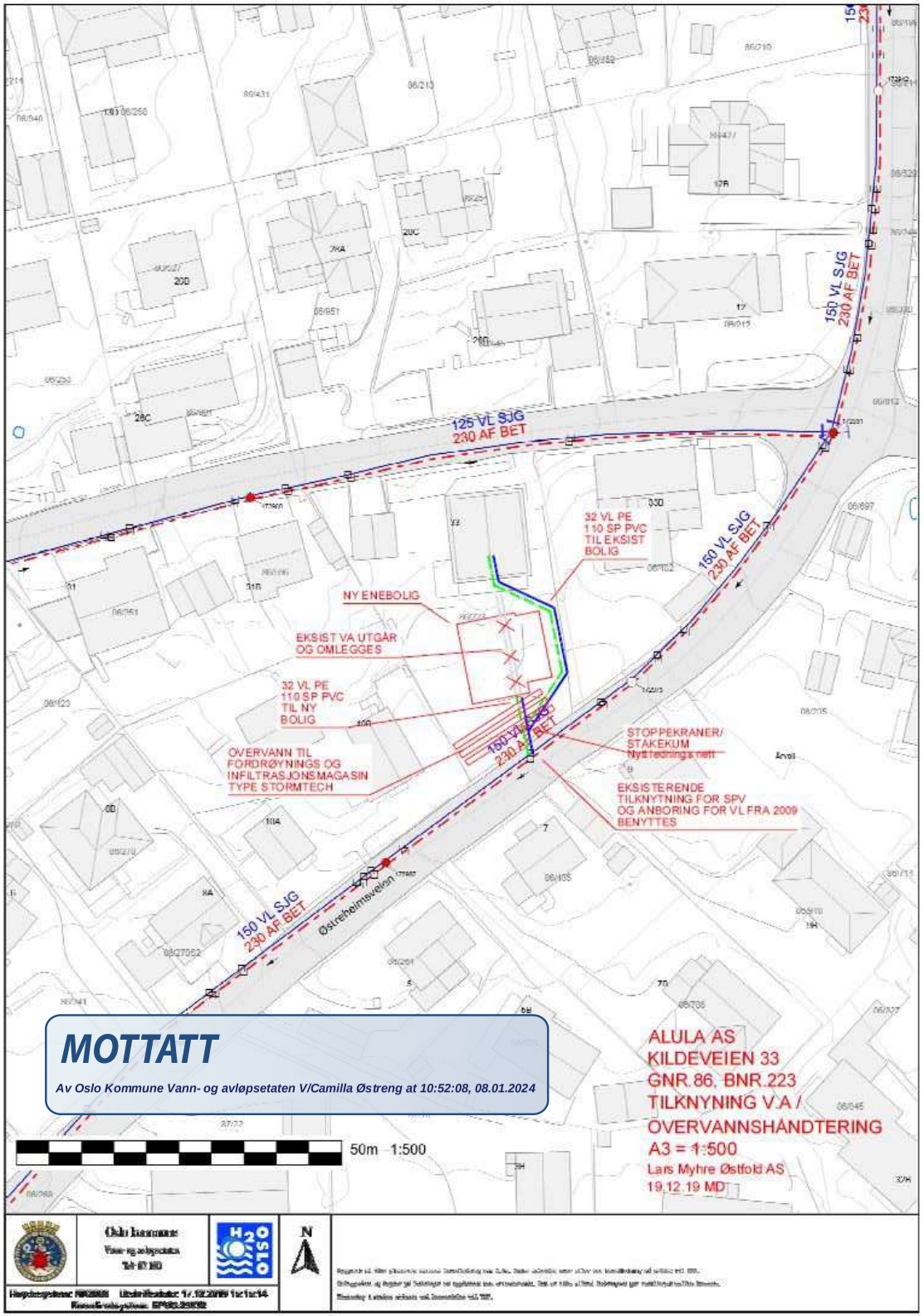

SEKSJON 3
Boligseksjon
61.7 m²
SEKSJON 4
Boligseksjon
62.1 m²
ENTRE
GANG
TRAPP
BAD
SOV
SOV
SOV
BAD
GANG
SOV
TRAPP
SOV
SOV
SOV
TV-STUE
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
FELLESAREAL
VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no
Prosjektnr. 20036
Tegningsnr. A102
Rev. -
Rev. Beskrivelse Dato Sign.
Prosjekt Seksjonering
Tittel Plan 2. etg.
Byggherre Alula AS
Adresse Østreheimsveien 10D-G
0590 OSLO
Gnr. 86
Bnr. 223
Tegnet av LJ
Kontrollert av JES
Dato 17.08.23
Målestokk 1:100
1:100 i A3
1:xxx i Ax
DOKUMENTASJON
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
SØKNADSTEGNING
FORELØPIG
SKISSEPROSJEKT


SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
FELLESAREAL
SEKSJON 3
Boligseksjon
54.4 m²
SEKSJON 4
Boligseksjon
47.7 m²
TB4
Tilleggsareal bygg
21.1 m²
TB3
Tilleggsareal bygg
16.4 m²
KJØKKEN/SPIS/STUE
KJØKKEN/SPIS/STUE
TRAPP
TRAPP
ALTAN
ALTAN
Prosjektnr. 20036
Tegningsnr. A103
Rev. -
Rev. Beskrivelse Dato Sign.
Prosjekt Seksjonering
Tittel Plan 3. etg.
Prosjektnr. 20036
Tegningsnr. A103
Rev. -
Byggherre Alula AS
Adresse Østreheimsveien 10D-G
0590 OSLO
Dato 17.08.23
Målestokk 1:100
1:100 i A3
1:xxx i Ax
Gnr. 86
Bnr. 223
Tegnet av LJ
Kontrollert av JES
Sign.
DOKUMENTASJON
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
SØKNADSTEGNING
FORELØPIG
SKISSEPROSJEKT
ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no
VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


TG3
Tilleggsareal bygg
38.0 m²
TG4
Tilleggsareal bygg
33.8 m²
TAKTERRASSE
TAKTERRASSE
OVERLYS
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
FELLESAREAL
Prosjektnr. 20036
Tegningsnr. A104
Rev. -
Rev. Beskrivelse Dato Sign.
Prosjekt Seksjonering
Tittel Plan Takterrasse. etg.
Byggherre Alula AS
Adresse Østreheimsveien 10D-G
0590 OSLO
Dato 17.08.23
Målestokk 1:100
1:100 i A3
1:xxx i Ax
Gnr. 86
Bnr. 223
Tegnet av LJ
Kontrollert av JES
DOKUMENTASJON
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
SØKNADSTEGNING
FORELØPIG
SKISSEPROSJEKT
ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




Kjeller.


150 VL SJG
230 AF BET
125 VL SJG
230 AF BET
32 VL PE
110 SP PVC
TIL EKSIST
BOLIG
NY ENEBOLIG
EKSIST VA UTGÅR
OG OMLEGGES
32 VL PE
110 SP PVC
TIL NY
BOLIG
OVERVANN TIL
FORDRØYNINGS OG
INFILTRASJONSMAGASIN
TYPE STORMTECH
STOPPEKRANER/
STAKEKUM
Nytt tilknytningsrør
EKSISTERENDE
TILKNYTNING FOR SPV
OG ANBORING FOR VL FRA 2009
BENYTTES
Østreheimsveien
MOTTATT
Av Oslo Kommune Vann- og avløpsetaten V/Camilla Østreng at 10:52:08, 08.01.2024
50m 1:500
ALULA AS
KILDEVEIEN 33
GNR.86, BNR.223
TILKNYNING V.A /
OVERVANNSHÅNDTERING
A3 = 1:500
Lars Myhre Østfold AS
19.12.19 MD
N

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.06.2026
Firma: Kaoutar El Malmi
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534467
Deres ref: 9267928

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 86, BNR. 223.

Vi viser til bestilling av 07.06.2026 for eiendom gnr. 86, bnr. 223.

**GNR. 86 BNR. 223**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.02.1923.

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

**1441 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

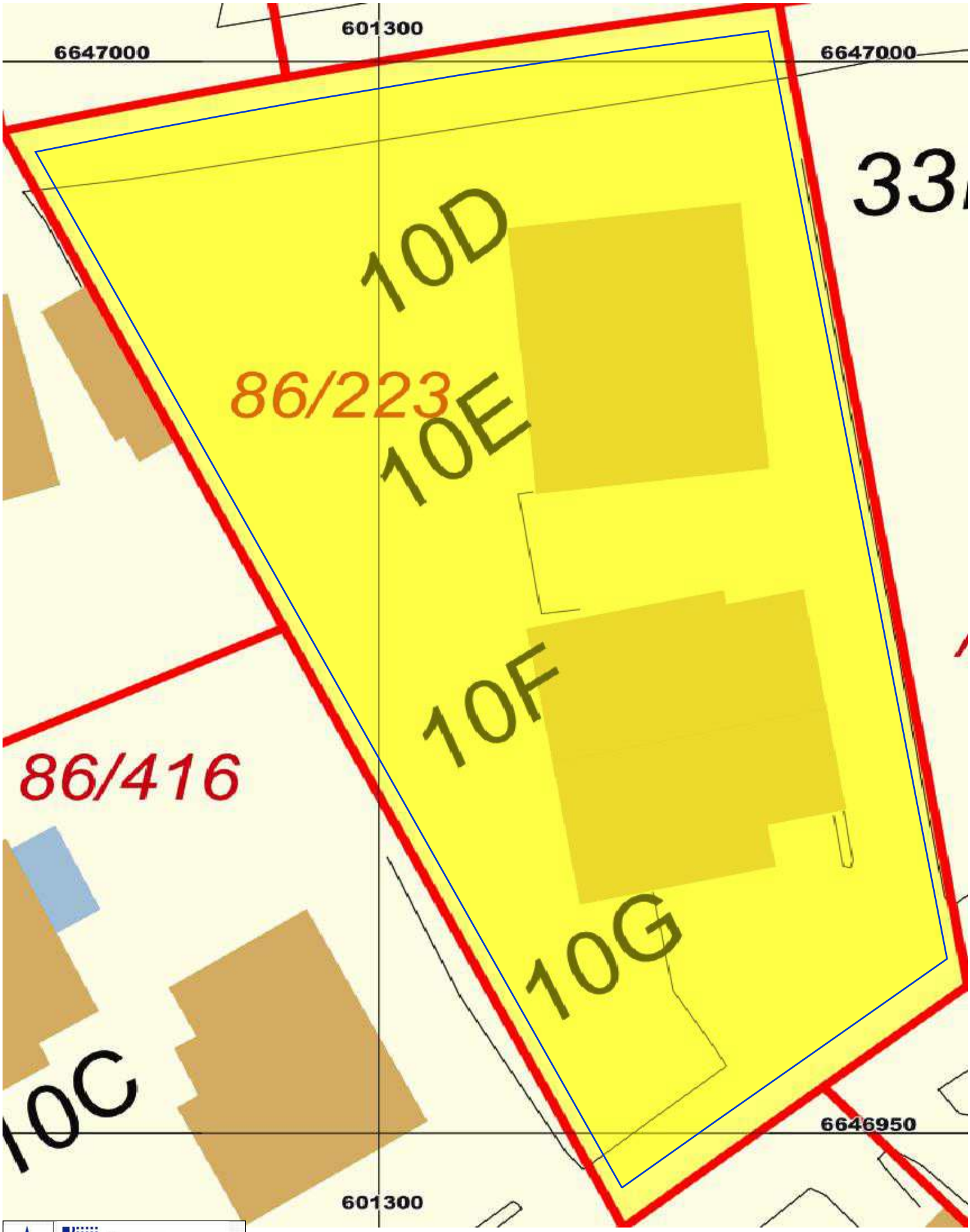
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


601300
6647000
6647000
10D
86/223
10E
10F
86/416
10G
10C
6646950
601300
Plan- og bygningsetaten

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

ALPHA ARKITEKTER AS
Postboks 340
4804 ARENDAL

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 08.09.2025 |
|---|---|---|---|
| | 201906485 - 28<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | | |

Adresse: ØSTREHEIMSVEIEN 10 D-E
Tiltakshaver: ALULA AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus
Eiendom: 86/223/0/0
Søker: ALPHA ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Bruksendring

## Vi arkiverer saken uten ferdigattest - Østreheimsveien 10 D-E

Plan- og bygningsetaten viser til tidligere påminnelse(r) fra oss om at dere har en byggesak som ikke er avsluttet. Vi har ikke fått noen tilbakemelding fra dere, og vi vet ikke om tiltaket er tatt i bruk. Vi arkiverer derfor nå saken uten ferdigattest.

Vi gjør oppmerksom på at dere har mulighet til å søke om ferdigattest eller brukstillatelse selv om vi har arkivert saken. Det er samme krav til dokumentasjon i en slik søknad som ved søknad om ferdigattest i en pågående sak.

Ansvarlige søkere må søke om ferdigattest via digitale søknadsløsninger.

## Tiltaket kan ikke tas i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Vi minner om at ingen søknadspliktige tiltak kan tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1. Dette betyr at de utførte tiltakene per dags dato ikke er lovlig å ta i bruk.

Dersom tiltaket er tatt i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, er dette et ulovlig forhold vi kan forfølge.

## Hvordan søke om ferdigattest?

Dere må bekrefte at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, redegjøre for om det er gjort ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen og bekrefte at tilstrekkelig FDV-dokumentasjon er overlevert byggets eier.

Veiledning om hvordan dere søker om ferdigattest og lenke til søknadsskjema finner dere på våre nettsider: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/#toc-3

## Gebyr for søknad om ferdigattest

Vi gjør oppmerksom på at behandling av søknad om ferdigattest er gebyrbelagt etter gjeldende gebyrforskrift. Gebyret består av et administrasjonsgebyr og eventuelt et tilleggsgebyr. Tilleggsgebyret legges til dersom ferdigattesten søkes om mer enn fem år etter at byggetillatelsen er gitt. Dette er fordi behandling av søknader om ferdigattest i eldre saker generelt er mer arbeidskrevende. Mer informasjon om gebyret finner dere her: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/priser-for-byggesak/.

Det er tiltakshaver i byggesaken som får gebyret, uavhengig av hvem som i dag eier eiendommen. Hvis tiltaket er ansvarsbelagt er det derfor viktig at ansvarlig søker påser at kontaktopplysningene til tiltakshaver er riktige før dere søker om ferdigattest.

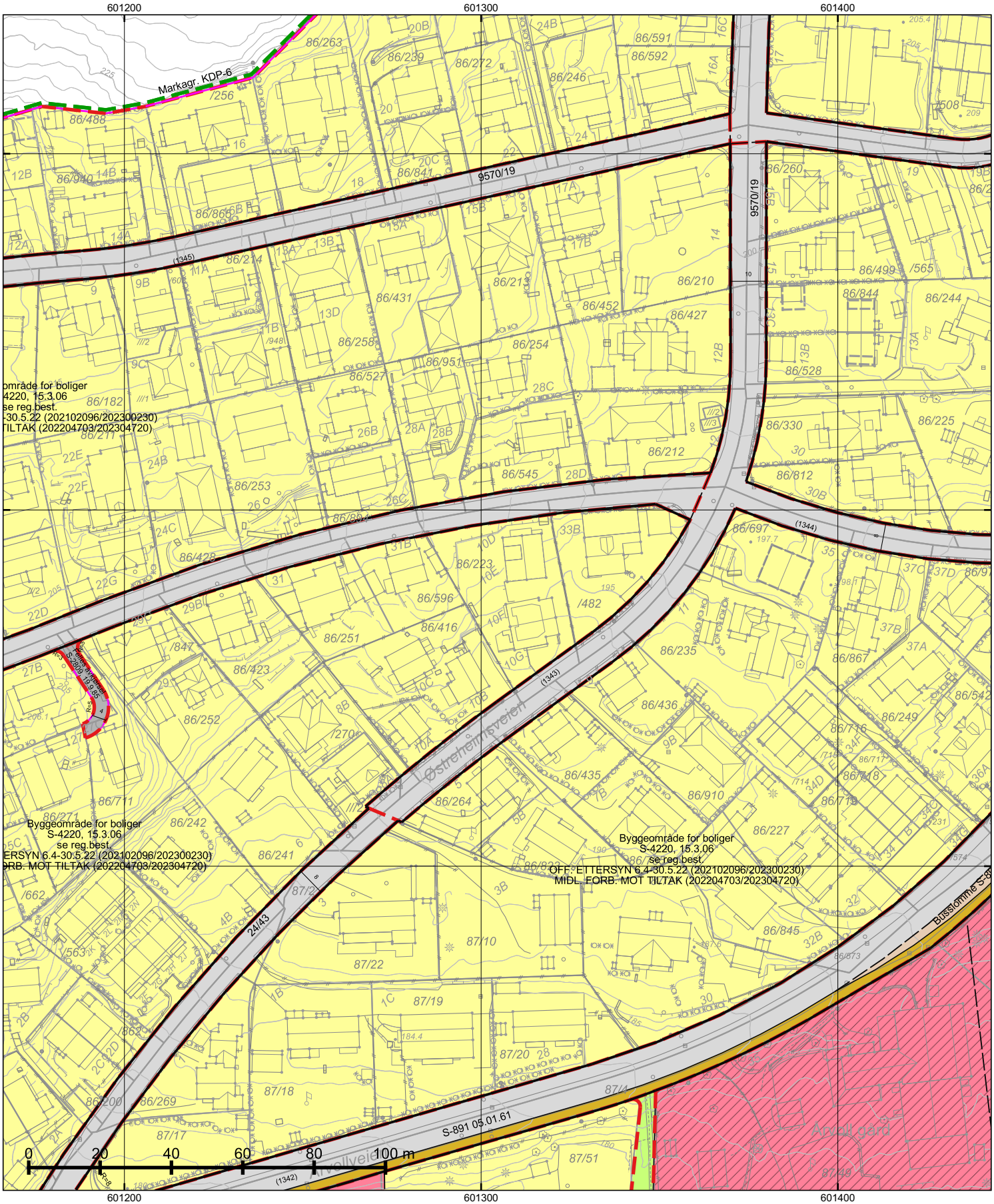
## Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/. Dere kan kontakte vårt kundesenter på telefon 23 49 10 00 eller e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

Kopi til:
ALULA AS, Lørenveien 73B, 0585 OSLO




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

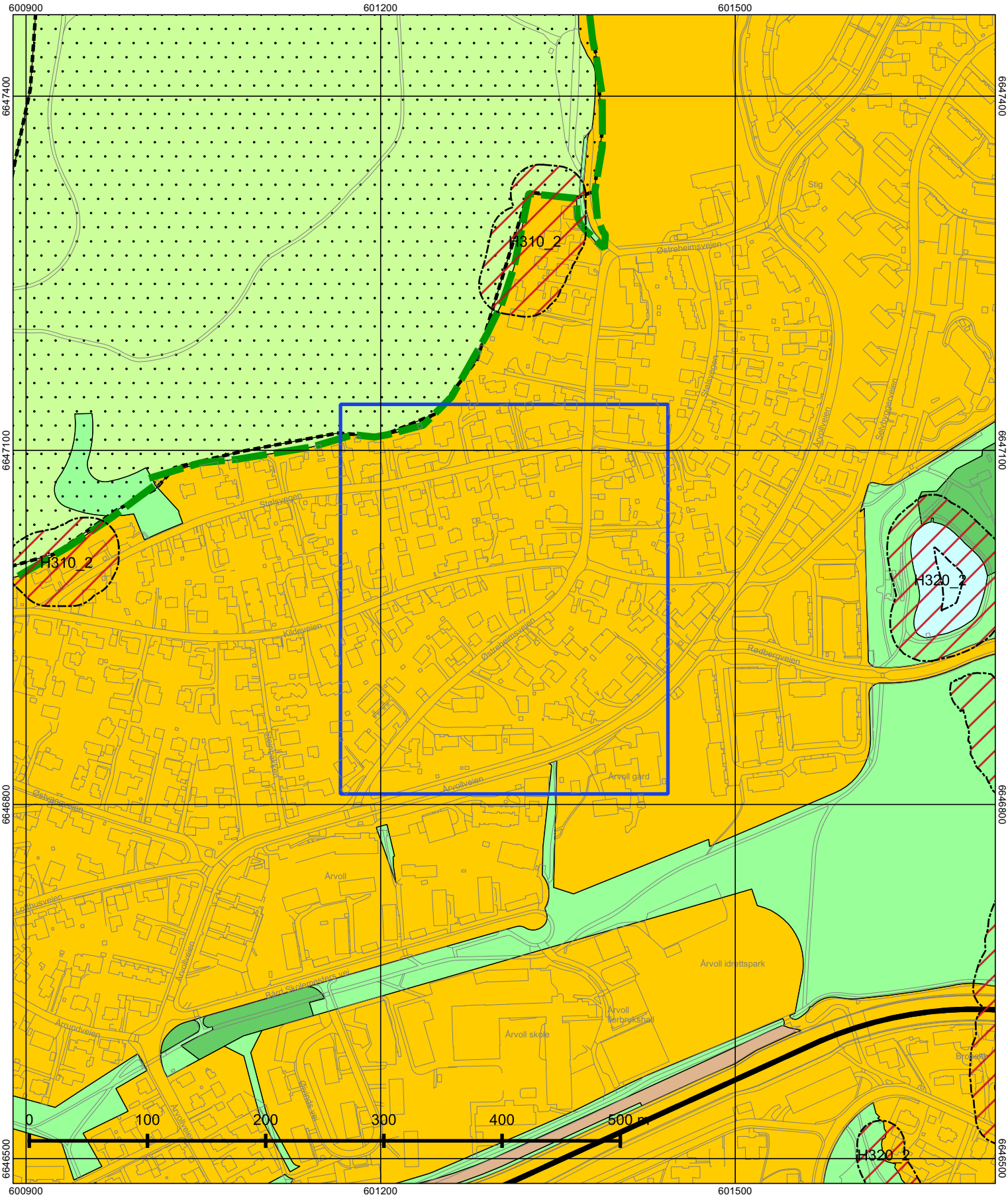
PlottID/Best.nr: 159088/ 86534467
Adresse: Østreheimsveien 10
Gnr/Bnr: 86/223
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159088/86534467
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

# 957019

Ang. regulering og utparselering av andel av Disen av Aarvoll.

957019 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 22.07.1919
**Vedtatt av:** Reguleringskommisjon
**Vedtaksdokumenter:** 191900961
**Lovverk:** Før BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

## GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

# S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Paragraf 1 – 20***

## § 1 Avgrensning

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

## § 2 Reguleringsformål

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

## § 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

## § 4 Bebyggelsesplan

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

## § 5 Utomhusplan

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

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

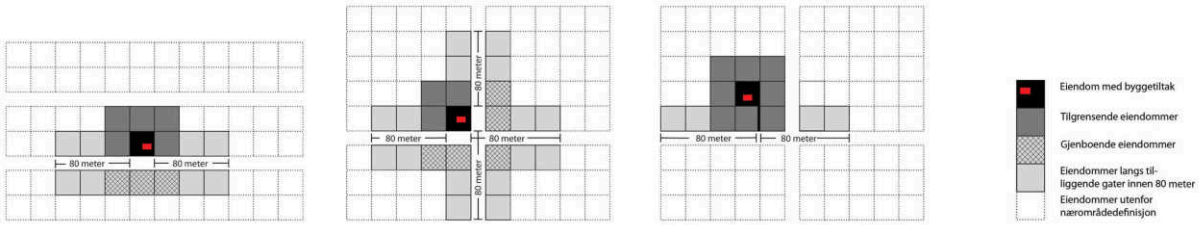
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

## § 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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




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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

## § 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

## § 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

## § 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

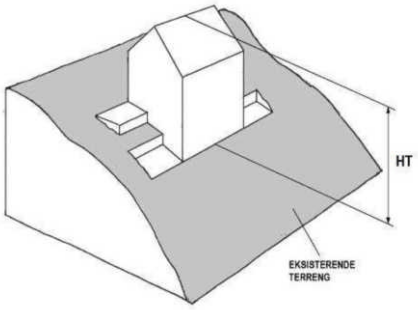
## § 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

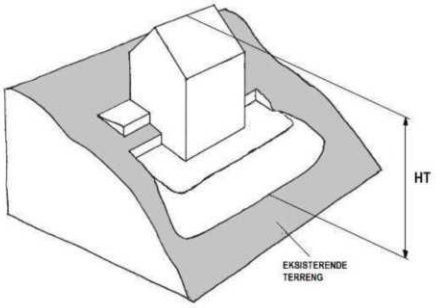
Følgende høyder tillates:

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

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




*Figur 2a*




*Figur 2b*

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

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

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

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

## § 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

## § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

## § 13 Parkering

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

## § 14 Veier

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

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

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

## § 15 Støy

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

## § 16 Luftforurensing

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

## § 17 Jordforurensning

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

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

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

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

## § 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

## § 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

Utskriftsdato: 17.06.2026

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

## Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

## Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

## Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 17.06.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-86/223** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Østreheimsveien 10D<br>0590 OSLO |
| Fakturamottaker: | Alula As<br>Lørenveien 73b<br>0585 OSLO |
| Eiernavn: | Alula As |

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

| År | Resk.År | Term | Skyldig beløp | Tilgode | KID-nummer | Faktura nr | Fakturadato | Forfallsdato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2024 | 2024 | 2 | **10 367,08** | **0,00** | 24040001026168039 | 11006330 | 25.04.2024 | 27.05.2024 |
| 2024 | 2024 | 3 | **10 575,14** | **0,00** | 24060000026168036 | 11123908 | 20.06.2024 | 26.08.2024 |
| 2024 | 2024 | 4 | **393,00** | **0,00** | 24090001026168038 | 11241973 | 19.09.2024 | 25.10.2024 |
| 2024 | 2024 | 5 | **486,00** | **0,00** | 24110000026168036 | 11350526 | 28.11.2024 | 23.12.2024 |
| Totalt å betale | | | **21 821,22** | | | | | |

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| **Totale avgifter** | **0,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 17.06.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-86/223/0/1** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Østreheimsveien 10D<br>0590 OSLO |
| Fakturamottaker: | Alula As<br>Lørenveien 73b<br>0585 OSLO |
| Eiernavn: | Alula As |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 19 005,56 |
| Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Totalt | NOK 19 005,56 |

| År | Resk.År | Term | Skyldig beløp | Tilgode | KID-nummer | Faktura nr | Fakturadato | Forfallsdato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2024 | 2024 | 3 | **4 416,26** | **0,00** | 24060000291292024 | 11138759 | 20.06.2024 | 26.08.2024 |
| 2024 | 2024 | 4 | **4 290,26** | **0,00** | 24090001291292026 | 11256488 | 19.09.2024 | 25.10.2024 |
| 2024 | 2024 | 5 | **148,00** | **0,00** | 24110000291292024 | 11352318 | 28.11.2024 | 23.12.2024 |
| 2025 | 2025 | 1 | **4 912,32** | **0,00** | 25030000291292028 | 11390160 | 04.03.2025 | 25.03.2025 |
| 2025 | 2025 | 2 | **4 962,32** | **0,00** | 25040001291292024 | 11509416 | 24.04.2025 | 26.05.2025 |
| 2025 | 2025 | 3 | **4 676,34** | **0,00** | 25060001291292029 | 11627879 | 26.06.2025 | 25.08.2025 |
| 2025 | 2025 | 4 | **4 858,34** | **0,00** | 25090003291292029 | 11745867 | 25.09.2025 | 27.10.2025 |
| 2025 | 2025 | 5 | **358,00** | **0,00** | 25110000291292021 | 11841285 | 28.11.2025 | 29.12.2025 |
| 2026 | 2025 | 1 | **600,00** | **0,00** | 26030001291292024 | 11878736 | 05.03.2026 | 25.03.2026 |
| 2026 | 2026 | 1 | **4 740,39** | **0,00** | 26030000291292026 | 11878545 | 05.03.2026 | 25.03.2026 |
| 2026 | 2026 | 2 | **4 784,39** | **0,00** | 26040000291292024 | 11998465 | 23.04.2026 | 26.05.2026 |
| Totalt å betale | | | **38 746,62** | | | | | |

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Det er restanser for tidligere år, og det har påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger som ikke kommer frem i denne oversikten. Ta kontakt med Økonomi- og forvaltningsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Oslo

Utskriftsdato: 17.06.2026

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | 18 961,56 |
| Renter | 44,00 |
| **Totale avgifter** | **19 005,56** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

# Østreheimsveien 10D

Nabolaget Årvoll - vurdert av 90 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Årvoll skole (1-10 kl.)<br>818 elever, 40 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Tonsenhagen skole (1-7 kl.)<br>525 elever, 23 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| Disen skole (1-7 kl.)<br>498 elever, 27 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Refstad skole (1-7 kl.)<br>606 elever, 46 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 5 min<br>2.5 km |
| Kuben videregående skole | 7 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Stig<br>Linje 25, 31 | 4 min<br>0.3 km |
| Doktor Smiths vei<br>Linje 11, 12 | 20 min<br>1.6 km |
| Sinsen<br>Linje 4, 5 | 4 min<br>2.4 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 7 min<br>3.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 13 min<br>6 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Årvoll barnehage (1-5 år)<br>26 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Kilden barnehage (1-5 år)<br>147 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Sletta barnehage (1-5 år)<br>56 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Årvoll | 6 min |
| Kiwi Tonsenhagen | 7 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Årvoll senter | 6 min |
| Boots apotek Årvoll | 6 min |
| Linderud Vinmonopol | 21 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Årvollparken ballbane | 5 min |
| Årvolldammen nærmiljøanlegg | 6 min |
| EVO Årvoll | 5 min |
| Puls Bjerke | 12 min |

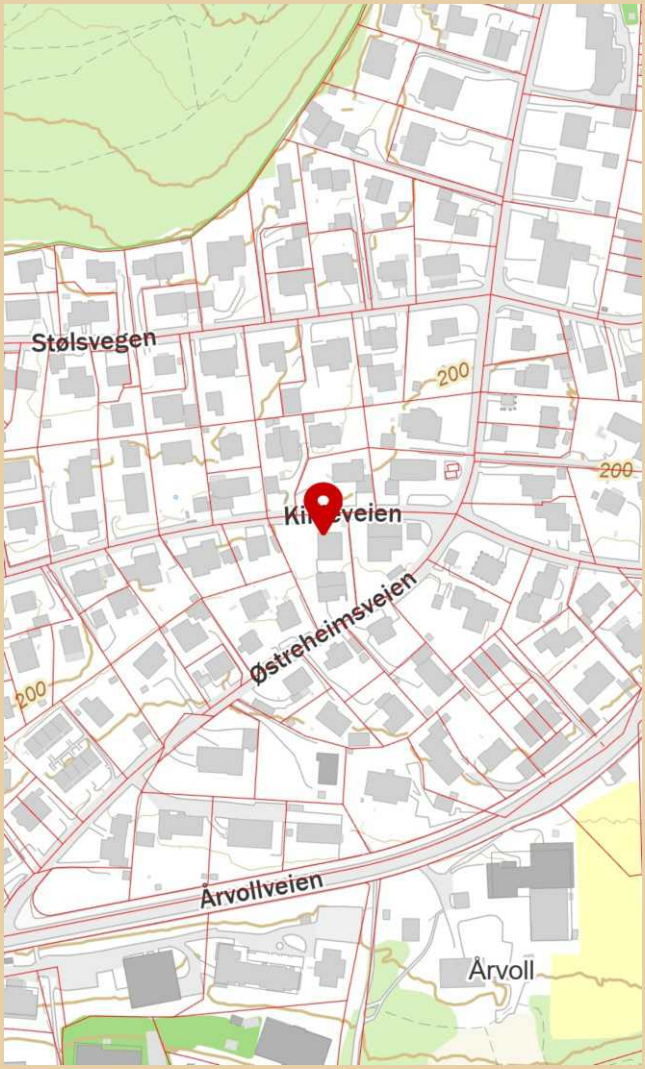
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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

# Østreheimsveien 10D

Nabolaget Årvoll - vurdert av 90 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Årvoll skole (1-10 kl.)<br>818 elever, 40 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Tonsenhagen skole (1-7 kl.)<br>525 elever, 23 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| Disen skole (1-7 kl.)<br>498 elever, 27 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Refstad skole (1-7 kl.)<br>606 elever, 46 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 5 min<br>2.5 km |
| Kuben videregående skole | 7 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Bård Skolemesters vei - 11229 | 7 min |
| Bård Skolemesters vei - 11230 | 7 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Stig<br>Linje 25, 31 | 4 min<br>0.3 km |
| Doktor Smiths vei<br>Linje 11, 12 | 20 min<br>1.6 km |
| Sinsen<br>Linje 4, 5 | 4 min<br>2.4 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 7 min<br>3.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 13 min<br>6 km |

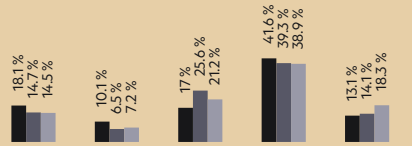
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Årvoll barnehage (1-5 år)<br>26 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Kilden barnehage (1-5 år)<br>147 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Sletta barnehage (1-5 år)<br>56 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Årvoll | 6 min |
| Kiwi Tonsenhagen | 7 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Årvoll | 1 511 | 572 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 78/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 73/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

## SPORT

| | |
|---|---|
| Årvollparken ballbane | 5 min |
| Årvolldammen nærmiljøanlegg | 6 min |
| EVO Årvoll | 5 min |
| Puls Bjerke | 12 min |

«Ligger ved markagrensen samtidig som det er raskt å komme seg til Oslo sentrum. Årvoll har alt en behøver.»

— Sitat fra en lokalkjent

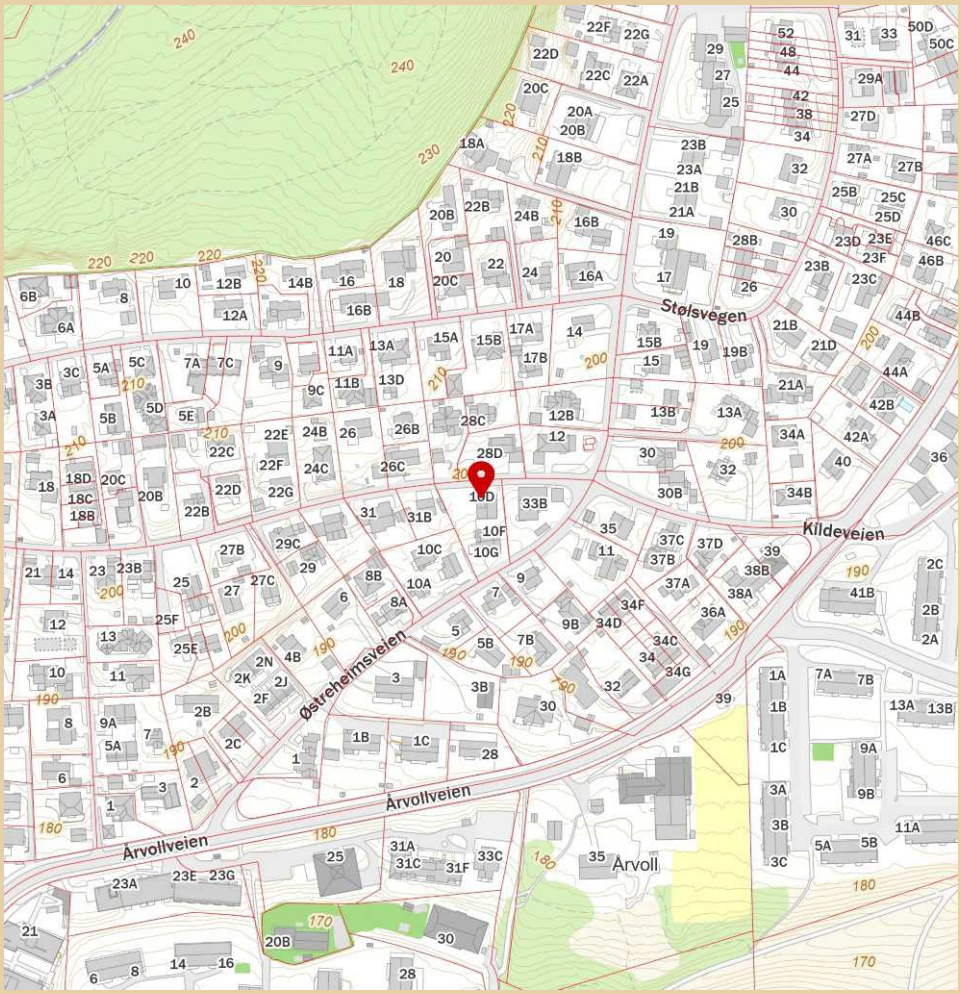
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

—

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100




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

# Østreheimsveien 10D

Nabolaget Årvoll - vurdert av 90 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Årvoll skole (1-10 kl.)<br>818 elever, 40 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Tonsenhagen skole (1-7 kl.)<br>525 elever, 23 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| Disen skole (1-7 kl.)<br>498 elever, 27 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Refstad skole (1-7 kl.)<br>606 elever, 46 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 5 min<br>2.5 km |
| Kuben videregående skole | 7 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Stig<br>Linje 25, 31 | 4 min<br>0.3 km |
| Doktor Smiths vei<br>Linje 11, 12 | 20 min<br>1.6 km |
| Sinsen<br>Linje 4, 5 | 4 min<br>2.4 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 7 min<br>3.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 13 min<br>6 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Årvoll barnehage (1-5 år)<br>26 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Kilden barnehage (1-5 år)<br>147 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Sletta barnehage (1-5 år)<br>56 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Årvoll | 6 min |
| Kiwi Tonsenhagen | 7 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Årvoll senter | 6 min |
| Boots apotek Årvoll | 6 min |
| Linderud Vinmonopol | 21 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Årvollparken ballbane | 5 min |
| Årvolldammen nærmiljøanlegg | 6 min |
| EVO Årvoll | 5 min |
| Puls Bjerke | 12 min |

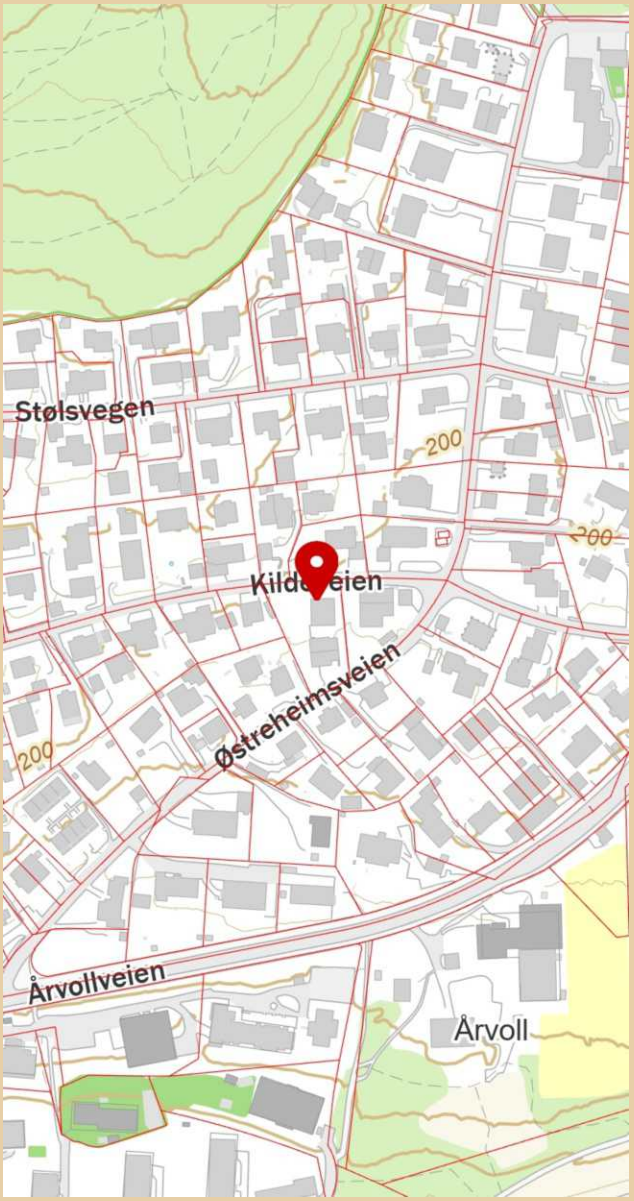
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Østreheimsveien 10D, 0590 Oslo
Gnr. 86, Bnr. 223, Snr. 1 og Gnr. 86, Bnr. 223, Snr. 2, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
328260050


**Meglerforetak:** PrivatMelgeren Driv

**Saksbehandler:** Thomas Landaas

**Mobil:** 988 52 207

**E-post:** thomas.landaas@privatmegleren.no


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

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---