



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VALLEGATA 7 B

Vedlegg

Leveransebeskrivelse

Romskjema

Plantegninger

Rammetillatelse

Igangsettingstillatelse

Seksjonering

Vedtekter

Utomhusplan

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Leveransebeskrivelse – Vallegata 7, Oslo

Havehuset omfatter en ny kjedet enebolig i rolig blindvei med meget attraktiv beliggenhet innerst i blindvei. Leveransene sikrer høy teknisk og estetisk standard, med følgende hovedkvaliteter:

Arkitektur og utforming

- Dette unike prosjektet er møysommelig utviklet i tett samarbeid mellom byggherre og Peder Skavlan / SKAPA Arkitekter og i samråd med Byantikvaren.
- By villaen er tilpasset det fantastiske grøntbeltet som strekker seg i området mellom Vallegata i sør og Colletts gate i øst.
- Boligen strekker seg over tre romslige plan med fleksible og optimale planløsninger som gjør dette til en unik og funksjonell by villa tilpasset den moderne familie.
- By villaen vil oppleves med en meget god flyt og luftig atmosfære med sin imponerende takhøyde på mellom 2.4 og 3.5 meter **
- Det er gjennomgående listefrie løsninger i overganger og listefrie dører med skjulte karmen og hengsler.

Første etasje

- Åpen planløsning med store vinduer ut mot den private hagen som omkranser hele bygningen.
- Den meget påkostede skyvedøren fra Reynars åpner langsiden av huset mot hagen og egen uteplass midt i byen.
- Midt i rommet vil det være en to-sidig og innebygd gasshjørnepeisinnsett fra Dru Maestro som vil sette stemningen.
- Eik finer himling med eikespiser i første etasje.
- Eik finer kjøkken fra anerkjente Nordiska Kök med påkostede og eksklusive integrerte hvitevarer levert av Gaggenau.
- Premium Purus benkeplate i stål, med planlimt koketopp med benkeventilator.
- Eik gulv og trapp, med skjulte vanger og eik håndløper.
- Eik gulv i fallende lengder levert av Unikt Gulv.

- Romslig entre
- Separat gjeste wc.

Andre etasje.

- Opp fra inngangspartiet via det vakre avrundede trappeløpet kommer du til boligens andre plan.
- Herfra finnes praktisk nedkast for skittentøy til gangen i underetasjen.
- Det er muligheter for å innrede repositet her som et hjemmekontor / tv-stue, etter ønsker og behov
- Det er tre gode soverom, med franske balkong mot syd og øst.
- Pent flislagt baderom med in-tilesluk, Tapwell armaturer og påkostede fliser levert av Fag Flis eller tilsvarende.
- Baderomsinnredning i eikefiner levert fra anerkjente INR, med benkeplate i stein og underlimt porselenservant.
- Mastersuiten er av imponerende størrelse og innehar en-suite baderom som gir en eksklusiv hotellfølelse, innebygd dusjbatteri og påkostet INR innredning med steinplate levert av Allstein og håndkletørker levert av TapWell.
- Optimal planløsning der behovet for garderober er ivaretatt.

Underetasjen

- Boligens underetasje har generøs takhøyde og egen inngang via hagen som kan tenkes ha flere ulike bruksområder, være seg eget treningsrom med spabad, barnas egne samværsrom eller som en gjesteavdeling med eget bad og kjøkken, helt avskjermet fra hovedhuset.
- Underetasjen har eget teknisk rom, vin rom, bod arealer og vaskerom.

Tekniske detaljer

- Bergvarme, med vannbåren varme i alle rom.
- Reynars høykvalitets vinduer og skyvedør på bakkeplan.
- Øvrige vinduer og balkongdører er 3-lags isolert aluminium belagte fra Nordan.
- Belysningsplan med innfelte og gjennomtenkte løsninger er utarbeidet av lysdesignere og belysning leveres av faghandelen Christiania Belysning og deres leverandører.
- Plejd trådløst styringssystem for belysning.
- Utvendig skyedørssystemer i Mahognispiler fra Hawa

- Markisolett solskjerming, fra Utecomfort.
- RUUKKI takplater i RAL8070 etter valg fra SKAPA arkitekter, vedlikeholdsfritt med lang levetid.
- Alle blandebatterier og utstyr til baderom levert av Tapwell og med overflater i brushed nickel.

Kvaliteter

Grunn & fundamenter

Komplette dreneringsløsninger samt etablering av overvannshåndtering via regnbed og infiltrasjon etter gjeldene krav.

Det vil støpes ny betongplate over isolasjon mot grunn. Det legges radon duk i underetasjen og vannbåren varme i alle rom.

Vegger, vinduer, gulv tak mm.

Husene isoleres etter gjeldene krav og u-verdi beregninger. Over isolerte etasjeskiller legges 36mm silencio trinnlydsplater, med spor for vannbåren varme. Gulvspon legges flytende på topp av trinnlydsplater, hvor til slutt behandlet 1-stav massiv eik gulv limes.

Innvendige skillevegger med isolasjon og formacellgipsplateledning. Alle vegg- og himlingsflater i gips sparkles og males i fargen «Tudor», NCS 1202-Y26R. I dusjssoner legges flis på vegg. Himlingsflater i husets første etasje, leveres i finert eik med spiler i eik etter himlingsplan tegnet av SKAPA arkitekter se for øvrig romskjema materialiteter og farger.

Det leveres listefrie overganger i vindusmyg, himling og innerdører/karmer. Innerdører leveres av Nordor i serien Complete, med skjulte karmer og hengsler. Gulvlist felles inn i gipsvegg, slik at den fremstår «*usynlig*». Gulvlist, vegger og dører males i samme farge etter romskjema.

Trapp leveres med skjulte vanger og listfri overgang til gulv. Trinn, håndløper og gulv levers i eik, flater behandles i samme lakk/olje, for mest mulig lik patina som gulv.

Eksteriør

Yttervegger leveres pusset med 3-lags sjikt, i 1mm og 3mm struktur på henholdsvis nedre og øvre del etter valg fra SKAPA arkitekter. Puss system fra STO Y108505 eller tilsvarende.

Det leveres Reynars vinduer og skyvedør i første etasje, med utvendige spile skyveløsninger i Mahogni fra Hawa. Øvrige vinduer og balkongdører som leveres er aluminiums belagt fra Nordan, med utvendig markisolett solskjerming levert av Utecomfort i byggets andre etasje.

Boligen leveres med utekran tilknyttet terrassen i første etasje. Terrassen leveres med tråkkheller på justerbare pidestaller som standard. Støttemurer leveres i stål, sten eller lignende. Det tas forbehold om mindre justeringer som må til for å tilpasse terrenget når utomhusarbeider påbegynnes. Gangarealer leveres gruset, og plenarealer leveres med ferdigplen. Eksisterende vegetasjon vil beskjæres og bevares. Det vil etableres nye hekker i tråd med utomhusplan, men type hekk og omfang vil avklares ved slutføringen av utomhusarbeidene.

Tak leveres i Ruukki Classic 475 med lydereduserende egenskaper for regn. Takplater, takrenner og takbeslag leveres i farge RAL8017, med hvite nedløp for et helhetlig uttrykk etter valg fra SKAPA arkitekter. Utvendige betong arbeider, som trapper og inngangsparti leveres i støpt betong, som stålglattes.

Baderomsinnredning

Baderomsinnredning på alle bad leveres av INR i eikefiner. Videre leveres alle armaturer i Brushed Nickel fra Tapwell. På baderommene i andre etasje, leveres underlimte servanter fra Haven, med stenplate ifra Allstein som standard.

I dusj soner leveres in-tile sluk og dusjvegger med såpenisjer.

På baderoms gulvene, inklusive WC i 1 etasje og entré samt nedsenkede dussjsoner benyttes storformat flis i 60x120cm av flisen Le Reverse Opal Elegance. I dussjonens vegger, benyttes en rektangulær småformat flis i 12x92mm av flisen Sevilla Kitkat mini, White Glossy.

I tekniskrom, vaskerom og vin rom i underetasje benyttes flis i formatet 60x60cm av flisen Mirage Foam UB 01.

Alle gulv leveres med vannbåren varme. Vegghengte toaletter av typen Villeroy & Boch Subway 3, med innebygd systerne og systernebetjening i brushed nickel.

Inntegnede garderober og skapløsninger i salgstegninger og illustrasjoner utover servantskap på baderom og kjøkken inngår ikke i standard leveransen. Garderobe innredning kan bestilles som tilvalg etter kundens ønske.

VVS og Energi

Oppvarming

Husene leveres med veske-til-vann varmepumpe, som forsynes av bergvarme, med vannbåren varme i alle gulv. Gulvarme utstyres med egne

smartermostater og regulatorer. Videre vil boligen leveres med innebygd to-sidig gasshjørnepeisinnsett fra Dru Maestro.

Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg iht. gjeldene forskrifter og krav. Tilluft og avtrekk foretas gjennom ventiler og plasseres i detaljprosjektering. Ventilasjonsaggregatet plasseres i teknisk rom i husets underetasje. Tekniske forhold vil påvirke behov for eventuell innkassing, som sparkles og males for å skjule rørføringer.

Sanitær

Boligen leveres med komplette rør- og ventilasjonstekniske installasjoner utført i samsvar med gjeldene krav og forskrifter, samt i tråd med plantegningene. Rørføringer etableres skjult, eventuelt innkasset med gips som sparkles og males, og med nødvendige inspeksjons- og/eller ventilasjonsluker der dette kreves. Boligen leveres med oppgraderte lydisolerte avløpsrør som standard.

Elektro

Det elektriske anlegget utføres i henhold til NEK400. På brann- og lydvegger kan åpent anlegg forekomme. Det leveres innfelt Elko Plus stikkontakter, med Plejd dimmere og Canes Hyco smart termostater for styring av gulvvarme. Belysning leveres av Christiania Belysning etter lysplan utarbeidet av egne lyddesignere. Innvendig belysning er dimbare, og kan styres med Plejd-smartsystem fra telefon/app.

Standarder, toleranser og forbehold

Boligene leveres i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK17) og øvrige lover og forskrifter. Alle malte flater leveres etter estetisk klasse K2 NS 3420 – 2019. Det medfølger komplett FDV-dokumentasjon som gir oversikt over boligens tekniske løsninger og vedlikehold. Arealplaner og rammetillatelse legger de overordnede rammene for utforming av boligene og uteområdene.

Boligene selges før detaljprosjektering er ferdigstilt, og det kan derfor forekomme mindre justeringer i areal og planløsning for å oppfylle endelige krav. Slike tilpasninger gjøres alltid med tanke på kvalitet og funksjonalitet.

Selger/entreprenør forbeholder seg retten til å gjøre endringer i materialvalg, leverandører og utstyr, men uten at dette går på bekostning av standard, kvalitet eller helhetsuttrykk.

Illustrasjoner og salgstegninger er ment som inspirasjon, og enkelte avvik kan forekomme i den ferdige boligen.

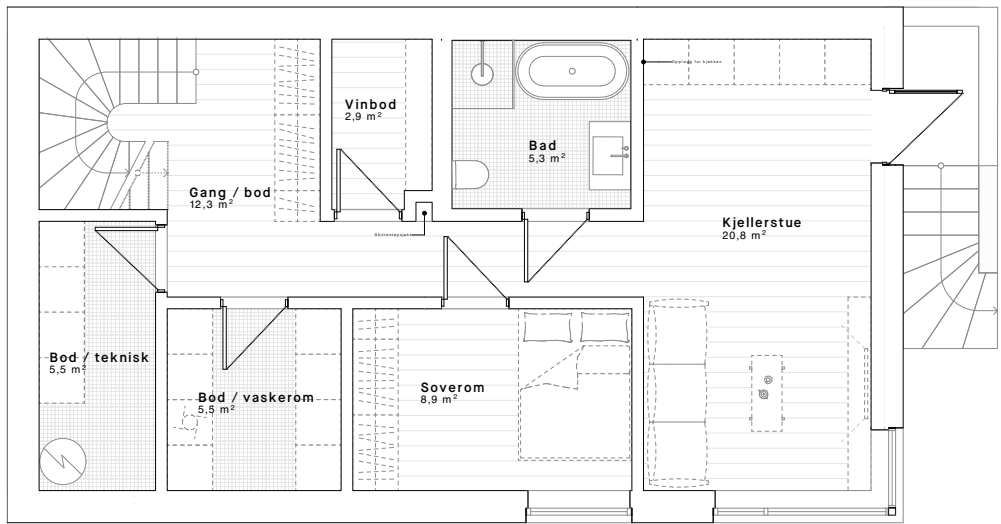
Dersom det skulle være forskjeller mellom prospektet, leveransebeskrivelsen og det ferdige huset, er det det ferdige huset som leveres som gjelder. Leveransen følger i hovedsak leveransebeskrivelsen, med mindre endringer er gjort som en del av byggeprosessen/detaljprosjekteringen.

Mulighet for tilvalg

Byggingen av boligen er igangsatt, men det vil fortsatt være mulighet for kjøper å komme med ønsker om endringer eller tilvalg. Slike ønsker vil bli vurdert i samråd med utbygger og entreprenør, og kan gjennomføres i den grad det lar seg gjøre innenfor prosjektets fremdrift og tekniske rammer.

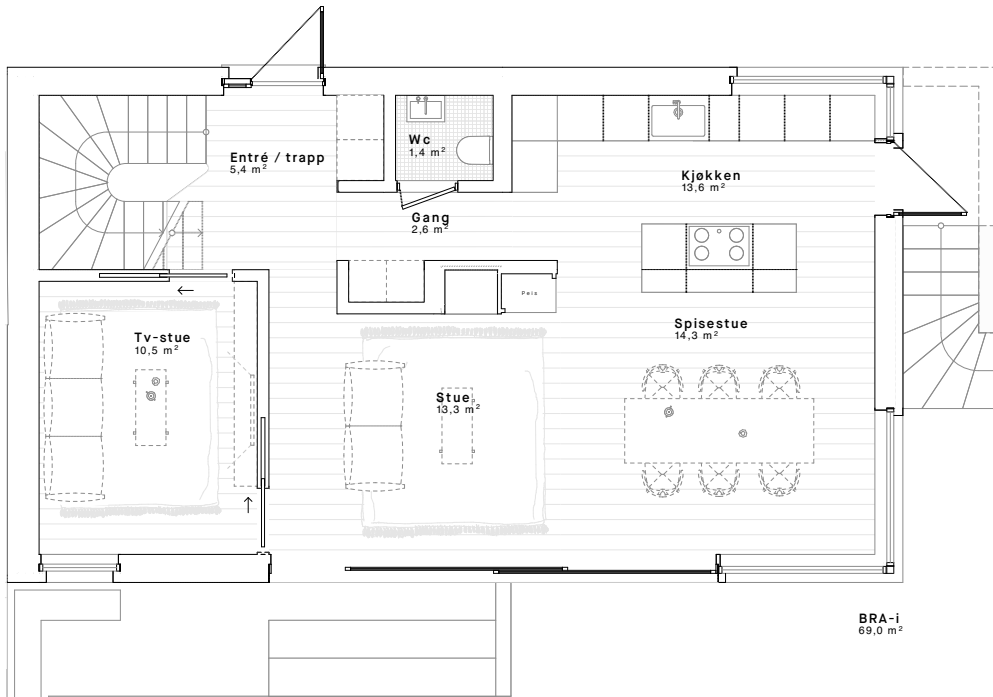
Romskjema etter romnr. og romnavn Tilbygg							
Rom Nr.	Romnavn	Etasje	Himling	Gulv	Type	Vegg	Type
1-01	Entré / trapp	1. Etasje	Finér / spiler	Parkett	Hvitoljet 3-lags eikeparkett, Unikt gulv	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-02	Gang	1. Etasje	Finér / spiler	Parkett	Hvitoljet 3-lags eikeparkett, Unikt gulv	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-03	Wc	1. Etasje	Finér / spiler	Flis	Kronos Le Reverse Opal Elegance	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-04	Tv-stue	1. Etasje	Finér / spiler	Parkett	Hvitoljet 3-lags eikeparkett, Unikt gulv	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-05	Stue	1. Etasje	Finér / spiler	Parkett	Hvitoljet 3-lags eikeparkett, Unikt gulv	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-06	Spisestue	1. Etasje	Finér / spiler	Parkett	Hvitoljet 3-lags eikeparkett, Unikt gulv	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-07	Kjøkken	1. Etasje	Finér / spiler	Parkett	Hvitoljet 3-lags eikeparkett, Unikt gulv	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-08	Stue / kontor	2. Etasje	Malt gips (som vegg)	Parkett	Hvitoljet 3-lags eikeparkett, Unikt gulv	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-09	Soverom	2. Etasje	Malt gips (som vegg)	Parkett	Hvitoljet 3-lags eikeparkett, Unikt gulv	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-10	Soverom	2. Etasje	Malt gips (som vegg)	Parkett	Hvitoljet 3-lags eikeparkett, Unikt gulv	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-11	Garderobe	2. Etasje	Malt gips (som vegg)	Parkett	Hvitoljet 3-lags eikeparkett, Unikt gulv	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-12	Master soverom	2. Etasje	Malt gips (som vegg)	Parkett	Hvitoljet 3-lags eikeparkett, Unikt gulv	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-13	Master bad	2. Etasje	Malt gips (som vegg)	Flis	Kronos Le Reverse Opal Elegance	Flis + malt gips	Sevilla Kikkat mini, White Glossy
1-14	Bad	2. Etasje	Malt gips (som vegg)	Flis	Kronos Le Reverse Opal Elegance	Flis + malt gips	Sevilla Kikkat mini, White Glossy
1-15	Gang / bod	Kjeller	Malt gips (som vegg)	Parkett	Hvitoljet 3-lags eikeparkett, Unikt gulv	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-16	Bod / teknisk	Kjeller	Malt gips (som vegg)	Flis	Mirage Foam UB 01 60x60	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-17	Vinbod	Kjeller	Malt gips (som vegg)	Flis	Mirage Foam UB 01 60x60	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-18	Bod / vaskerom	Kjeller	Malt gips (som vegg)	Flis	Mirage Foam UB 01 60x60	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-19	Soverom	Kjeller	Malt gips (som vegg)	Parkett	Hvitoljet 3-lags eikeparkett, Unikt gulv	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor
1-20	Bad	Kjeller	Malt gips (som vegg)	Flis	Mirage Foam UB 01 60x60	Flis + malt gips	Sevilla Kikkat mini, White Glossy
1-21	Kjellerstue	Kjeller	Malt gips (som vegg)	Parkett	Hvitoljet 3-lags eikeparkett, Unikt gulv	Malt gips	NCS 1202-Y26R Tudor

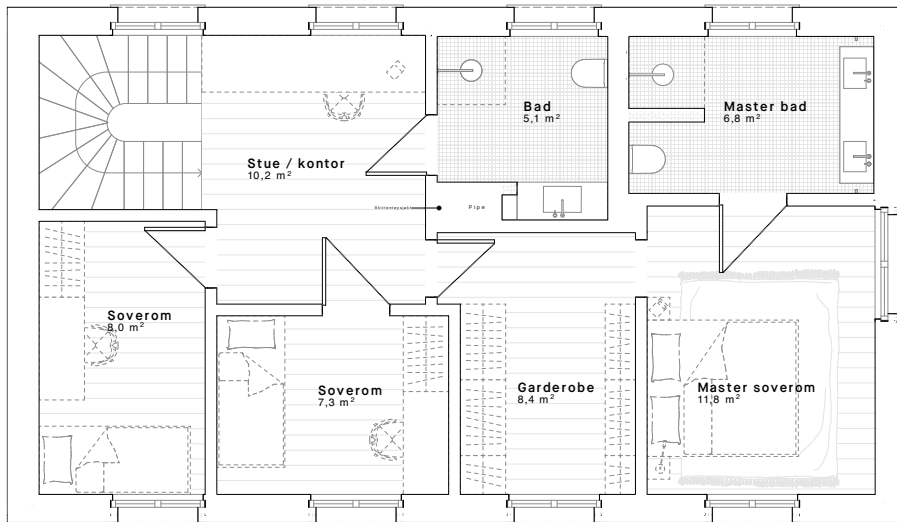
Vedlegg	
Skapa	
Ansvarelig arkitekt: Skapa arkitektur AS Mønsterveien 122, 0461 Oslo	
Tegning: A56-102 Romskjema V2	
Utarbeidet av: Syberg Invest	
Fase: Detaljprosjekt	
Adresse: Valfogata 7	
Dato for: 21/7/24	Dato: 29.04.2025
Av: AS	Medarbeider: Mikael



BRA-i
65,7 m²

Skapa
Vallegata 7
100
20.01.2024
11





BRA-i
67,5 m²



SKAPA AS
Maridalsveien 122
0461 OSLO

Deres ref.:
Peder Skavlan

Vår ref. (saksnr.):
202457052 - 6
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Jørgen Ekseth Lundsauet

Dato: 03.10.2024

Adresse: VALLEGATA 7
Tiltakshaver: SYBERG INVESTOR AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 217/424/0/0
Søker: SKAPA AS
Tiltaksart: Tilbygg

Rammetillatelse - Vallegata 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av nytt tilbygg og riving av eksisterende tilbygg, som vi mottok 03.07.2024. Søknaden er komplettert 19.09.2024.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg til en eksisterende tomannsbolig. Tilbygget blir i 2 etasjer og kjeller, og vil inneholde én boenhet. Videre slås dagens to boenheter i eksisterende bygning sammen, slik at også dette blir én boenhet. Eksisterende tilbygg/hagestue rives.

Vallegata 7 er opprinnelig en murvilla i to etasjer og kjeller, beliggende ved St. Hanshaugen park i bydel St. Hanshaugen. Den opprinnelige delen av bygningen er oppført i 1948.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Tidligere reguleringsplan S-2255 («Soneplanen»), vedtatt 28.07.1977, er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Hensynsoner

- H190_2 – sikringssone med restriksjoner for anlegg i grunnen.

Temakart

- T1 – Støy: Deler av eiendommen er vist i gul støysone

Gul liste

- Eiendommen er oppført på Byantikvarens «gule liste» over bevaringsverdig bebyggelse

Tidligere saksbehandling

- Sak 202317435 – forhåndskonferanse
- Sak 202302959 – forhåndskonferanse

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren, 29.02.2024:

[...]

Berørte verneverdier

Eksisterende hovedhus i Vallegata 7 ble byggemeldt i 1948 som bolig for ingeniør O. Zwernichow etter tegninger av arkitekt Ulf Haslev. I 1959 ble det oppført et tilbygg mot syd. Tilbygget ble endret i 1988.

Eiendommen står oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. Tilstøtende eiendommer sørøst mot Colletts gate er på kommuneplanens temakart T5 avmerket som del av et område med nasjonale kulturminneinteresser.

Byantikvaren har uttalt seg til nybygg på eiendommen tidligere, i en uttalelse datert 13.02.2023. Vi viser til denne for utdypet redegjørelse for berørte verneverdier, samt øvrige betraktninger.

Byantikvarens vurdering

Byantikvaren har tidligere åpnet opp for at man kan rive tilbygget fra 1959/1988 for å etablere et nytt, forutsatt at tilbygget har omtrentlig samme fotavtrykk og høyde som eksisterende tilbygg, samt et uttrykk tilpasset omgivelsene, jf. vår uttalelse datert 13.02.2023.

*Tilbygget som nå foreslås har et større fotavtrykk og er noe høyere enn tilbygget som rives. Tilbygget er likevel underordnet hovedhuset i form av betydelig lavere gesims- og mønehøyde, samt at det er trukket litt inn vis-à-vis hjørnene på hovedhuset og det er tilpasset omgivelsene med saltaksform. **Vi vurderer tilbygget som tilstrekkelig tilpasset eiendommen, og motsetter oss ikke tiltaket.** Vi stiller oss bak Plan- og bygningsetatens vurdering i forhåndskonferanse 09.01.2024, og anbefaler at man ser på*

mulighetene for en fargebruk som blir mindre kontrastfylt mot det eksisterende huset. Videre forutsetter vi høy kvalitet i materialer og utførelse.

Bane NOR, 19.09.2024:

Bane NOR har ingen merknader til saken.

Ruter AS:

Ruter AS har ikke uttalt seg innenfor fristen.

Merknader fra naboer og gjenboere

AS Vallegaten 9, gnr/bnr 217/426:

- Påpeker feil i oppgitt reguleringsplan og beskrivelse av områdekarakter.
- Flere av leiligheten i Vallegata 9 blir sterkt berørt av et bygg som foreslått. Både lys og utsyn blir betydelig redusert med et bygg med så omfattende høyde og omfang. Tiltaket vil generelt påvirke boforholdene for alle i Vallegata 9 negativt.
- Tidligere oppgitt fotavtrykk av eksisterende tilbygg/hagestue er større enn faktisk størrelse.
- Påpeker manglende målsetting av tilbyggets høyde.
- Påpeker manglende målsetting av avstand til nabogrense.

AS Collettsgate 39 C, gnr/bnr 217/73:

- Påpeker feil i beskrivelse av områdekarakter.
- Målsetting av høyde er mangelfull, og det vanskelig å vurdere konsekvensene for naboeiendommer.
- Tiltaket vil medføre sjenerende innsyn.
- Tiltaket har store glassfasader som vil skape sjenerende refleksjoner og gjennomlys.
- Bygget knytter seg ikke på en god måte til eksisterende byggverks ytre og heller ikke til den generelle arkitektoniske stilen på etablert bebyggelse i området.
- Mangelfull informasjon om avstand til nabogrense.
- Tiltaket vil føre til verdiforringelse, uttrykket vil oppleves som klaustrofobisk og uteområdene vil bli mindre private av karakter.
- Bygget oppleves som for høyt og ikke tilpasset eksisterende bebyggelse.

Thyra og Einar Bøhm, Vallegata 5, gnr/bnr 217/422:

- Vallegata 5 er i dag en av de eldste bygningene i området.
- Riving og modernisering av Vallegata 7 tar ikke hensyn til at eiendommen er vernet av Byantikvaren i Oslo.
- Det foreslåtte tilbygget bryter med områdets eksisterende bygningsmasse og skaper et ubalansert og overdimensjonert uttrykk.
- Vallengården har et grønt preg med blant annet store gamle løvtrær. Er bekymret for at trær går tapt dersom planene for Vallegata 7 blir godkjent.
- Kritisk til fargebruken.
- Viser til to store gamle trær ved nabogrensen mellom Vallegata 7 og 9. Mener det bør gjennomføres befaring med trefaglig ekspertise for å se om det virkelig lar seg gjøre å bygge så nært disse trærne uten å påføre skade.

- Bemerket at hagen er registrert som et selvstendig kulturminne.
- Mener at det foreslåtte bygget ikke bidrar til å opprettholde områdets historie eller karakter. Tilbygget fremstår overveldende stort.

Plan- og bygningssetaten viser ellers til merknadene i sin helhet i byggesaken.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

[...]

Nytt tiltak innebærer at hovedhuset tilbakeføres til en enebolig, noe som gjør det mulig å fjerne nåværende brannstiger og sette hovedhuset tilbake i sin originale stand fra 1948. Et vindu på sørfasaden utvides. Det eksisterende tilbygget fra 1957 erstattes av et nytt tilbygg med én boenhet. Tiltaket medfører samme antall boenheter som dagens situasjon. Tilbygget blir noe større i volum for å fungere som en selvstendig boenhet, men er fremdeles underordnet hovedhuset da det beholder en betydelig lavere gesims. Tilbygget er en moderne forlengelse av den eksisterende bebyggelsesstrukturen, og det er et viktig element at hagen med tilhørende trær blir bevart.

[...]

Kommentar til nabomerknader

[...]

Høyder/fotavtrykk

Innspill om høyder er tatt hensyn til og bygget er nå senket med 0,4 m, noe som tilsvarer maksimal kotehøyde på +73,47 m. Eksisterende tilbygg har til sammenlikning mønehøyde på +72,65 m, altså under en meter lavere. Forhold til eksisterende bebyggelse og terreng er nå tydeligere markert i fasade- og snitt-tegninger.

Vindusmengde

Tiltakets vindusmengde er også justert for å imøtekomme naboenes bekymringer. Vinduene i 2. etasje er både redusert i antall og forminsket i størrelse. Fasaden mot den indre hagen og Collets gate har nå kun ett vindu i 2. etasje. Endringen forminsker innsyn mellom tiltaket og de omkringliggende eiendommene.

Arkitektonisk tilpasning

Det er også gjennomført grep for å gi tiltaket et mer arkitektonisk tilpasset uttrykk. Bygningen er nå planlagt i lys puss i tråd med eksisterende hus og hagehus, Vinduer og skodder utføres i eik, som gir fasaden varme og forankring til hagen. Reduksjonen av vindusflate i 2. etasje gir også tiltaket et uttrykk som er mer i tråd med eksisterende hagehus, med en åpen 1. etasje og en mer lukket 2. etasje. Bygningens totale uttrykk er dermed mer i tråd med eksisterende bebyggelse og glir mer naturlig inn i omgivelsene.

Trær og grøntarealer

Det er gjennomført oppmåling av eksisterende trær på tomten, og nytt tiltak vil ikke komme i veien for bevaring av disse. Se vedlagt utomhusplan og uttalelse fra aborist. Tiltaket etterstreber å bevare det grønne draget mellom Vallegata og Collets gate med sitt frodige terreng og fugleliv. Vi mener at prosjektets plassering og terrengtilpasning muliggjør dette selv om omsøkt tilbygg er større enn dagens hagestue.

Belastning på nabolag

Eiendommen består i dag av en tomannsbolig uten parkering. Nytt tiltak etablerer i stedet to separate boenheter. Tiltaket bevarer dagens situasjon uten parkering. Belastningen på nabolaget vil derfor være nøyaktig den samme med tanke på antall boenheter/parkering.

Solforhold

Soldiagram?

Byggeprosess

Tiltakshaver etterstreber å bevare vegetasjonen og mangfoldet i området, og legger stor vekt på å ikke berøre så lite som mulig av hagen/omgivelsene under byggeprosessen.

[...]

Plan- og bygningsetaten viser ellers til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Tiltaket utløser ikke 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.

Vurdering av kommuneplanens bestemmelser

Støy, kommuneplanen § 7.1:

Tiltaket er ikke vist i støysone på kommuneplanens temakart, og vi legger til grunn at kommuneplanens bestemmelse om trafikkstøy er oppfylt.

Uteoppholdsareal, kommuneplanen § 6.4:

Eiendommen har gode uteoppholdsarealer. Vi legger til grunn at uteoppholdsarealene vist på utomhusplanen er tilstrekkelig for 2 boenheter, og vurderer at kommuneplanens krav til uteoppholdsareal er oppfylt.

Parkering, kommuneplanen § 6.7:

Eiendommen har ikke egne oppstillingsplasser for bil. Dagens parkeringsnorm har ikke egne minimumskrav for bilparkering, men stiller krav til HC-parkering. Denne søknaden innebærer ingen netto økning i antall boenheter (selv om bruksarealet øker), og vi legger til grunn at parkeringsnormens krav til HC-plasser for bil ikke er utløst.

Krav til sykkelparkering anses som et relevant og gjeldende krav. Utomhusplanen viser at dette er oppfylt.

For øvrig vurderer Plan- og bygningsetaten at tiltaket er i henhold til bestemmelser og føringer i kommuneplanens arealdel.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

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

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til sine naturgitte omgivelser

Hageanlegget på eiendommen – og hageanleggene i området for øvrig – har viktige kvaliteter, både i form av kulturhistoriske verdier og i form av naturverdier.

Tiltaket medfører noe nedbygging av hageanlegget, men Plan- og bygningsetaten mener at dette omfanget er akseptabelt. Vi forutsetter at det treffes tiltak for å sikre at minst mulig av vegetasjonen skades under byggearbeidet. Vi forutsetter videre at trærne på eiendommen bevares slik dette fremgår av utomhusplanen.

Før igangsettingstillatelse vil bli gitt, så forutsetter vi at det sendes inn marksikringsplan i byggesaken.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Eiendommen ligger sammen med Vallegata 3, 3B og 5 i en vifteform, med gavlvegger vinkelrett på Vallegata, og med fasadeliv i fortauskanten. Vallegata 9A/9B har derimot en annen karakter, og er en lavblokk som er orientert langs gaten, og som også er trukket en del inn fra fortauet.

Tilbygget i Vallegata 7 vil fremstå som en forlengelse av det eksisterende «hovedvolumet», og vil i liten grad være synlig fra gate. I dag er dette hovedvolumet noe grunnere (målt fra gate) enn tilsvarende hus i Vallegata 3, 3B og 5. Etter oppføring av det nye tilbygget så vil bygningen i Vallegata 7 derimot være noe lengre enn resten av rekken. Vallegata 7 har imidlertid – grunnet den kurvede linjeføringen til Vallegata – større avstand til bebyggelsen i Colletts gate enn hva som er tilfellet for resten av rekken. Plan- og bygningsetaten mener derfor det er rom for en utvidelse her, og vurderer derfor at det foreslåtte tilbygget har en plassering og et omfang som fremstår godt tilpasset til bebyggelsesstrukturen for øvrig.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Terrenget på eiendommen heller mot sørøst. Tilbygget er senket betydelig i forhold til den eksisterende bygningen. Plan- og bygningsetaten vurderer at høydeplasseringen for det nye tilbygget er godt tilpasset det eksisterende terrenget på eiendommen.

Tiltakets utforming og forhold til bevaringsverdier

Søknaden innebærer riving av tilbygget fra 1959/1988. Byantikvaren samtykker til dette. Plan- og bygningsetaten har ingen videre innvendinger til at tilbygget rives.

Søknaden omfatter videre oppføring av nytt tilbygg på samme sted (sørøst for den eksisterende boligen), men med et større fotavtrykk enn dagens tilbygg. Det nye tilbygget blir som en forlengelse av det eksisterende «hovedvolumet» (den opprinnelige bygningen fra 1948), men er gjort noe smalere slik at skillet mellom nytt tilbygg og den opprinnelige bygningen vil være lett lesbart. Tilbygget oppføres i to etasjer og kjeller, og vil ha saltak med samme takvinkel som den eksisterende boligen. Tilbygget er lagt lenger ned i terrenget enn eksisterende bygning, og tilbyggets mønehøyde vil ligge ca. 2,5 m lavere enn mønehøyde for det opprinnelige huset.

Arkitekt beskriver utformingen slik:

[...]

I det nye tiltaket vil vi opprettholde og videreføre ideen om hagestuen. Dette betyr at det nye tilbygget vil være konstruert med en åpen og luftig 1. etasje med store glassflater som gir flott utsyn over hagen. Det vil være en åpen og luftig plan som gir en åpen stue/kjøkken rett ut i hagen, slik at dette planet blir nærmest en del av hagen. I tråd med utformingen av eksisterende tilbygg vil tiltakets 2. etasje få et mer lukket uttrykk, med kun noen få vinduer. Her plasseres soverom og bad. Fasaden utføres i en lys puss slik som eksisterende tilbygg og hovedhus. Vinduer og skodder i eik gir fasaden varme og forankring til vegetasjon og hage. Skoddene kan begrense innsyn og benyttes som solavskjerming, samtidig som tilbyggets «lette» struktur bevares.

[...]

Plan- og bygningsetaten vurderer at utformingen er godt tilpasset og avstemt til den opprinnelige bygningen. Selv om tilbyggets fotavtrykk ikke er vesentlig mindre enn hovedvolumets, så sørger høydeplasseringen og det noe smalere bygningsvolumet for at tilbygget fremstår tydelig underordnet. Materialbruken med lys puss gir samhörighet mellom de

to bygningsvolumene, samtidig som vindusutforming og sprosser i det nye tilbygget gjør at dette tydelig fremstår som noe nytt.

Plan- og bygningsetaten vurderer at krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningsloven § 29-2 er oppfylt.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Planløsning

Etter ombyggingen vil bygningen fremstå som en vertikaldelt tomannsbolig, med to boenheter som begge strekker seg over tre plan.

Opprinnelig bygning:

- Kjeller: Kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, WC og boder
- 1. etasje: Entré, WC, stue/kjøkken
- 2. etasje: 3 soverom, 2 baderom

Nytt tilbygg:

- Kjeller: Kjellerstue, soverom, bad
- 1. etasje: Entré, WC, bod, stue/kjøkken
- 2. etasje: 3 soverom, 2 bad, loftstue/kontor

Plan- og bygningsetaten har ingen bemerkninger til planløsningen.

Generelt om tekniske krav

Vi legger til grunn at alle relevante tekniske krav er oppfylt i tiltaket, jf. plan- og bygningsloven §§ 21-4 og 31-2.

For det nye tilbygget legger vi til grunn at lovens krav oppfylles i sin helhet.

Forurenset grunn

Vi viser til eget brev om forurenset grunn. Tiltaksplan må være godkjent før igangsettingstillatelse vil bli gitt.

Sikker byggegrunn

Sakkyndig har bekreftet at byggegrunn er tilstrekkelig sikker i notat datert 11.09.2024.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknadene opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende plangrunnlag, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter (Byantikvaren).

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at arkitekt har gjort endringer i utformingen som – i alle fall delvis – imøtekommer noen av merknadene, herunder omfang av vinduer og material-/fargebruk.

Plan- og bygningsetaten mener ellers at tiltaket har mindre påvirkning på omgivelsene enn det som hevdes av naboene. Selv om det nye tilbygget er større enn dagens tilbygg, så er det likevel vår oppfatning at det nye tilbygget er tydelig underordnet den opprinnelige boligen. Tiltaket medfører heller ikke økning i antall boenheter på eiendommen.

Vi bemerker også at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjoner fra plan eller lovverk, og at Byantikvaren har akseptert endringene ut ifra en kulturminnefaglig vurdering. Vi kan ikke se at ulempene dette tiltaket medfører for naboeiendommene (f.eks. innsyn, skyggevirkning, tap av utsikt) er større enn hva som er normalt påregnelig i et så tettbebyggt strøk.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202457052			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1		3/18
Plan kjeller	E-7	28.06.2024	3/20
Plan 1 etasje	E-8	28.06.2024	3/21
Plan 2 etasje	E-9	28.06.2024	3/22
Snitt A	E-5	26.06.2024	3/23
Snitt B	E-6	26.06.2024	3/24
Fasade sør	E-1	26.06.2024	3/25
Fasade øst	E-2	26.06.2024	3/26
Fasade nord	E-3	26.06.2024	3/27
Fasade vest	E-4	26.06.2024	3/28
Utomhusplan	D-2	16.09.2024	12/4

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Plassering:

- Minste avstand til boligbygning i Vallegata 9A: 11,5 m
- Minste avstand til boligbygning i Vallegata 39 C/D: 14,7 m
- Minste avstand til garasje i Vallegata 5: 5,4 m

Høydeplassering:

- Topp møne: K+ 73,5
- Gesims: K+ 71,7

Avkjørsel

Eiendommen har ikke avkjørsel i dag, og det søkes heller ikke om etablering av ny avkjørsel.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202457052	
<i>Organisasjonsnr Navn</i>	<i>Beskrivelse</i>
954878090 LARS MYHRE ØSTFOLD AS	PRO - Veg-, utearealer og landskapsutforming: Overvannshåndtering, tkl.2
918617175 SKAPA AS	PRO - Arkitektur, tkl.1
	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

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 ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for oppmålingsteknisk prosjektering
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utstikking og beliggenhetskontroll
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av miljøsanering
- erklæring om ansvarsrett for utførelsen av arbeidet med forurensning i grunnen
 - Forurenset grunn kan omfattes av flere ansvarsområder og det må derfor tydelig fremgå av gjennomføringsplanen hvilket foretak som tar på seg ansvaret for forurenset grunn. For eksempel: Gravern AS UTF landskapsutforming (inkl. forurenset grunn)

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
 - Vi vurderer at sakens kompleksitet og vanskelighetsgrad er av en størrelse som kan føre til middels til store konsekvenser. Tetting av flater på eiendommen vil føre til at eiendommen har mindre areal til å infiltrere og fordrøye vann. I tillegg kan det være at vannets naturlige avrenning endres. Utførelsen av overvannshåndtering må derfor ansvarsbelegges i tiltaksklasse 2 og gjennomføres av et foretak med riktige kvalifikasjoner.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
 - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- marksikringsplan
 - Marksikringsplanen må utføres i samråd med sertifisert arborist, og skal redegjøre for tiltak som treffes for å sikre trær og vegetasjon på eiendommen.
 - Dette gjelder særlig for de to store trærne ved eiendomsgrensen mot Vallegata 9.

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=202457052>

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.

Klagefristen er tre uker

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

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.

Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsauet - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

SYBERG INVESTOR AS, Eilert Sundts gate 23, 0259 OSLO

AS VALLEGATEN 9, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

AS COLLETTSGATE 39 C, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

THYRA & EINAR BØHM, Vallegata 5, 0454 OSLO

Deres ref.
Peder Skavlan

Vår ref.
2025/11619-7

Saksbehandler
Jørgen Ekseth Lundsauet

Dato
27.01.2026

Adresse: Vallegata 7
Eiendom: 217/424
Tiltakshaver: SYBERG INVESTOR AS
Ansvarlig søker: Skapa as

Endret tillatelse - Vallegata 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 04.11.2025.

**Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 03.10.2024.
Endringssøknaden omfatter fasadeendringer, endringer i innvendig planløsning og
utvendig kjellertrapp.**

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av tiltaket

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg til en eksisterende tomannsbolig. Tilbygget blir i 2 etasjer og kjeller, og vil inneholde én boenhet. Videre slås dagens to boenheter i eksisterende bygning sammen, slik at også dette blir én boenhet. Eksisterende tilbygg/hagestue rives.

Vallegata 7 er opprinnelig en murvilla i to etasjer og kjeller, beliggende ved St. Hanshaugen park i bydel St. Hanshaugen. Den opprinnelige delen av bygningen er oppført i 1948.

Endringssøknaden medfører:

- endringer av fasadene mot nord, øst og sør
- endringer i innvendig planløsning
- utvendig terrengtrapp mot øst
- mindre endringer på utomhusplan, bl.a. form og utstrekning av markterrasse

Klagesak

Rammetillatelsen er påklaget, og klagesaken er p.t. ikke avgjort. Klagen behandles i sak 2025/04454.

Statsforvalteren har 21.01.2026 vedtatt å ikke gi ikke utsatt iverksetting av kommunens vedtak.

Merknader til søknaden

Det har kommet inn følgende merknader til endringssøknaden:

AS Collettsgate 39 C v/ Hanne Haugsgjerd, gnr/bnr 217/73

- Endringene legger til rette for bruk av kjeller som varig oppholdsrom og mulig separat boenhet, samt flere tiltak som gir økt innsyn og reduserer vår bokvalitet.
- Vinduer er utvidet. Dette gir økt innsyn mot vår eiendom.
- I 2. etasje er et tidligere mindre vindu nå foreslått endret til et større vindu med fransk balkong. Dette vil gi betydelig mer innsyn.
- Plattingen på sørside er utvidet og bygget opp mer enn det som fremkom i opprinnelig tillatelse. Dette bidrar ytterligere til at eiendommen fremstår mer tettbygget, med økt belastning på nærområdet.
- Endringene kan medføre mer sjenerende ferdsel og aktivitet på eiendommen.

AS Vallegaten 9 v/ Jan Storvik, gnr/bnr 217/426

- En ytterligere økning av vindusflater vil oppleves som svært sjenerende med direkte innsyn til boliger begge veier.
- Andelen glass/vindu for bygningen står i motsetning til omgivelsene.
- Tilbygget ligger svært tett på nabogrensen til Vallegata 9. Gitt foreslåtte endringer med tillegg av vindu i kjeller, samt mulig økning av størrelse på vinduer i første og andre etasje mener vi at tiltaket ikke tar tilstrekkelig hensyn til opprinnelig bygg og nabolagets karakter.
- Det må være en forutsetning at de to store almetrærne beholdes for å opprettholde karakteren i nabolaget. Skulle trærne bli skadet ved byggearbeider må tiltakshaver sørge for at det etableres nye trær som er i tråd med områdets preg.

Einar Bøhm, Vallegata 5, gnr/bnr 217/422

- Endringene gir økt innsyn til vår hage og uteoppholdsareal, og reduserer muligheten for skjerming.
- Nye tegninger tyder på at hele veggen i 1. etasje består av vindusflater/skyvedører. Vi ber kommunen sikre at tiltakshaver ikke får større areal enn opprinnelig forutsatt. Den samlede effekten av nye og utvidede vindusflater gir en markant forringelse av vårt privatliv.
- Tiltakene innebærer en vesentlig forringelse av vårt privatliv, en omkamp om tidligere avviste løsninger, og kan være i strid med hensynet til kulturmiljøet i Vallegata og kravene i plan- og bygningsloven.

Pål Morten Andreassen, Vallegata 9A, gnr/bnr 217/426

- Tegningen viser at det er tegnet inn et stort vindu i kjelleretasjen og fire store vinduer i 2. etasje. Det har også kommet inn en kjellerdør mot vår fasade, som tilsier at det vil bli økt

trafikk på denne siden av bygget. I tillegg til økt innsyn mot undertegnedes leilighet vil dette forstyrre sittegruppen til samtlige beboere i Vallegata 9.

- I rammetillatelsen er det kun godkjent at Vallegata 7 skal ha to boenheter. Det ser ut som om tiltakshaver gjennom sine endringssøknader i praksis legger opp til en ytterligere separat boenhet i ny kjeller. Det er viktig at kommunen slår ned på slike utvidelser fra opprinnelig godkjenning.
- Har ikke blitt formelt nabovarslet til tross for at tiltakshaver er kjent med hvor sterkt jeg vil bli berørt av tiltaket.

Merknadene er oppsummert. Plan- og bygningsetaten viser ellers til merknadene i sin helhet i søknaden.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Redegjørelse for endringssøknaden

- Endringene innebærer én ny kjellertrapp og et nytt kjellervindu, samt fjerning av et kjellervindu. I tillegg er det gjort små justeringer av vindusplassering i 2. etasje.
- På østfasaden søkes det om endring av trapp fra 1. etasje til terreng, til en kombinert kjøkkeninngang/kjellertrapp.
- I kjeller er tidligere planlagt kjellervindu mot nord flyttet til sørfasaden. I utsendt nabovarsel var det tegnet to kjellervinduer mot nord, men dette er omprosjektert til kun ett nytt kjellervindu mot sør, og ingen kjellervinduer mot nord.
- Ellers har tiltaket gjennomgått små justeringer av vindusplassering i 2. etasje for et mer symmetrisk og klassisk uttrykk.
- Etter tilbakemelding fra naboer angående innsyn er vindusmengden på nordfasaden redusert og tiltakets hovedfunksjoner er flyttet til sørsiden.

Kommentarer til nabomerknader

- Den totale vindusmengden reduseres. Selv om vinduet i 2. etasje mot øst blir noe større, reduseres glassarealet i 1. etasje ytterligere. Hver fasade har mindre glassareal i omsøkt endring enn i det rammegodkjente tiltaket.
- I forbindelse med igangsettelsestillatelsen ble det sendt inn skisse av byggegrop og marksikringsplan som viser hvordan eksisterende trær ivaretas. Denne planen vil følges nøye.
- Bygningskroppen er prosjektert innenfor byggegrensene. Utsendt nabovarsel inkluderte 2 nye lysgraver plassert nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter, men disse er siden tatt ut av søknaden.
- Søker mener at endringene tilfører større grad av symmetri og rytme, slik at tiltaket harmonerer bedre med omkringliggende bebyggelse.

Plan- og bygningsetaten viser ellers til ansvarlig søkers i sin helhet i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Tiltaket utløser ikke plankravet

Plan- og bygningsetaten har i rammetillatelsen vurdert at tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan.

Plassering, volum og antall boenheter er uendret fra rammetillatelsen. Vår vurdering er at tiltaket fortsatt ikke utløser krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Vurdering av kommuneplanens bestemmelser

Plan- og bygningsetaten har i rammetillatelsen vurdert tiltaket opp mot kommuneplanens bestemmelser om støy, uteoppholdsareal og parkering. Endringssøknaden endrer ikke disse forholdene.

Plan- og bygningsetaten vurderer fortsatt at tiltaket er i henhold til bestemmelser og føringer i kommuneplanens arealdel.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Tiltakets påvirkning på naturverdier er vurdert i rammetillatelsen. Endringssøknaden endrer ikke disse forholdene.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til sine naturgitte omgivelser

Plassering og volum av ny bebyggelse er likt som i rammesøknaden. Endringssøknaden medfører kun mindre endringer av utearealene (utvendig terrengtrapp mot øst, samt endret plassering og omfang av markterrasse mot sør).

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Bygningsvolumet og dets plassering er vurdert i rammetillatelsen. Dette endres ikke som følge av endringssøknaden.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Med unntak for ny kjellertrapp og endring av markterrasse, så er terrengetilpasningen tilsvarende som i rammetillatelsen.

Tiltakets utforming og forhold til bevaringsverdier

Plan- og bygningsetaten vurderer at endringene ikke berører bevaringsverdier utover det som tidligere er tatt stilling til i rammetillatelsen. Vi har ikke innhentet ny uttalelse fra Byantikvaren.

Endringssøknaden omfatter følgende fasadeendringer:

- Fasade sør:
 - 2. etasje: 6 vinduer reduseres til 4, med noe endret plassering og utforming

- 1. etasje: Større balkongdør, vindu mot TV-stue
 - Kjeller: 1 nytt kjellervindu
- Fasade vest:
 - (Uendret – eksisterende bolig)
- Fasade nord:
 - 2. etasje: 5 vinduer reduseres til 4, med noe endre plassering og utforming
 - 1. etasje: 1 nytt vindu mot kjøkken, baldakin over inngangsdør
 - Kjeller: Kjellervindu utgår
- Fasade øst:
 - 2. etasje: Sentrert vindu endres til fransk balkong
 - 1. etasje: Balkongdør reduseres i størrelse og flyttes mot kjøkken, større vindu mot stue
 - Kjeller: Kjellertrapp med inngangsdør

Plan- og bygningsetaten vurderer at de omsøkte endringene i sum er en forbedring av de visuelle kvalitetene i prosjektet. Vi vurderer at særlig de nye vinduene i 2. etasje strammer opp uttrykket, og gir fasadene en tydeligere rytme.

Plan- og bygningsetaten vurderer at krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningsloven § 29-2 er oppfylt.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Planløsning

Endringssøknaden omfatter mindre justeringer i planløsning. De to boenhetene vil nå inneholde:

Opprinnelig bygning:

- Kjeller: Kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, boder
- 1. etasje: Entré, WC, stue/kjøkken
- 2. etasje: 3 soverom, 2 bad

Nytt tilbygg:

- Kjeller: Kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, boder
- 1. etasje: Entré, WC, stue/kjøkken
- 2. etasje: 3 soverom, 2 bad, loftstue/kontor, bod

Plan- og bygningsetaten har ingen bemerkninger til endringene i planløsning.

Generelt om tekniske krav

Vi legger til grunn at alle relevante tekniske krav er oppfylt i tiltaket, jf. plan- og bygningsloven §§ 21-4 og 31-2. For det nye tilbygget legger vi til grunn at lovens krav oppfylles i sin helhet

Plan- og bygningsetatens vurdering av nabomerknader

Om mulig separat boenhet

Plan- og bygningsetaten tar stilling til tiltaket slik det er omsøkt. Det er ikke søkt om etablering av separat boenhet, og den innsendte planløsningen vil heller ikke kunne fungere som en separat boenhet uten bygningsmessige tiltak.

Om økt innsyn

Plan- og bygningsetaten vurderer i hovedtrekk at de omsøkte endringene i sum gir en *bedret* situasjon for naboeiendommene når det gjelder innsyn.

- For *Vallegata 9A*, så mener vi at konsekvensene av endringene blir små. Vi kan ikke se at endringene i 2. etasje vil føre til en vesentlig endring av innsynsproblematikken. Det større vinduet mot kjøkkenet vil medføre en større endring, men dette vinduet er plassert så langt mot vest at dette ikke vil ha direkte innsyn mot den fløyen av *Vallegata 9A* som er nærmest *Vallegata 7*.
- For *Vallegata 5*, så mener vi at konsekvensene av endringene blir små. Vi kan heller ikke her se at endringene i 2. etasje vil føre til en endring av når det gjelder innsyn. Større vindu mot stue og større balkongdør i 1. etasje vil kunne medføre en mer merkbar endring. Da disse vender mot *Vallegata 5s* garasje og bakside, så mener vi likevel at *Vallegata 5* blir lite berørt av denne endringen.
- For *Collets gate 39 C*, så er det også vår vurdering at konsekvensene av endringene blir små. Korteste avstand fra det nye tilbygget til *Collets gate 39 C/D* er målsatt til 14,7 m på situasjonsplanen, så det er i utgangspunktet god avstand. *Vallegata 7* og *Collets gate 39 C/D* er heller ikke helt likt orientert, noe som også reduserer innsynet. Vi kan ikke se at den franske balkongen i 2. etasje vil medføre en betydelig endret situasjon sammenlignet med vinduet som er godkjent i rammetillatelsen. Det store vinduet mot stue i 1. etasje vil kunne medføre noe større grad av innsyn, men til gjengjeld utgår den store balkongdøren som ble godkjent i rammetillatelsen.

Om trær

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at de store trærne bevares, slik dette er forutsatt i rammetillatelsen og innsendt marksikringsplan.

Om platting

Plan- og bygningsetaten mener den viste plattingen ikke påfører omgivelsene større ulemper enn hva som bør påregnes i tettbebygde strøk.

Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon fra plan eller lovverk. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at noen av nabomerknadene tilsier et annet resultat enn at søknaden skal godkjennes.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for endringstillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Plassering, høyde og fotavtrykk endres ikke som følge av endringssøknaden. Vi legger til grunn samme avstander som oppgitt i rammetillatelsen:

Plassering:

- Minste avstand til boligbygning i Vallegata 9A: 11,5 m
- Minste avstand til boligbygning i Vallegata 39 C/D: 14,7 m
- Minste avstand til garasje i Vallegata 5: 5,4 m

Høydeplassering:

- Topp møne: K+ 73,5
- Gesims: K+ 71,7

Den videre prosessen

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 ferdigstilling.

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversettes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

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

Jørgen Ekseth Lundsauet
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

Situasjonsplan

Fasade Sør

Fasade Øst

Fasade Nord

Fasade Vest

Utomhusplan

Plan kjeller

Plan 1 etg

Plan 2 etg

Snitt A

Snitt B

Gjennomføringsplan

Mottakere:

Skapa as, Peder

Kopi til:

SYBERG INVESTOR AS, Rikke Syberg Egnell

Pål Morten Andreassen

AS COLLETTSGATE 39 C

AS VALLEGATEN 9

Einar Bøhm

SKAPA AS
Maridalsveien 122
0461 OSLO

Deres ref.:
Peder Skavlan

Vår ref. (saksnr.):
202457052 - 24
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Jørgen Ekseth Lundsauet

Dato: 08.09.2025

Adresse: VALLEGATA 7
Tiltakshaver: SYBERG INVESTOR AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 217/424/0/0
Søker: SKAPA AS
Tiltaksart: Tilbygg

Igangsettingstillatelse - Vallegata 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av nytt tilbygg og riving av eksisterende tilbygg, mottatt 06.08.2025. Søknaden er komplettert 03.09.2025.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 02.10.2024.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg til en eksisterende tomannsbolig. Tilbygget blir i 2 etasjer og kjeller, og vil inneholde én boenhet. Videre slås dagens to boenheter i eksisterende bygning sammen, slik at også dette blir én boenhet. Eksisterende tilbygg/hagestue rives.

Vallegata 7 er opprinnelig en murvilla i to etasjer og kjeller, beliggende ved St. Hanshaugen park i bydel St. Hanshaugen. Den opprinnelige delen av bygningen er oppført i 1948.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202457052	
<i>Organisasjonsnr Navn</i>	<i>Beskrivelse</i>
998732328 A.I.VENT AS	UTF - Ventilasjon og klimainstallasjoner: Balansert ventilasjon, tkl.1
979488254 ASKER OPPMÅLING AS	UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.1 PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.1
998096898 EA BYGG OG MONTASJE AS	KONTROLL - Uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, tkl.1
921835469 GRAVERE AS	UTF - Landskapsutforming: Naturbasert (åpen) håndtering av overvann, tkl.2 UTF - Riving og miljøsanering: Arbeid med forurenset grunn, tkl.1 UTF - Veg- og grunnarbeider: Grunn og terrengutforming, tkl.1
999531601 GRAVITAS BYGG AS	PRO - Kontruksjonssikkerhet: Tre- og betongarbeid, tkl.1 UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner: Tømrer/murer/våtrom , tkl.1
954878090 LARS MYHRE ØSTFOLD AS	PRO - Veg-, utearealer og landskapsutforming: Overvannshåndtering, tkl.2
986229450 RØRMONT AS	PRO - Sanitærinstallasjoner: Bunnledning, tkl.1
918617175 SKAPA AS	PRO - Arkitektur, tkl.1 SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Utredning av områdeskredfare, tkl.1
988943312 URBAN REUSE NORWAY AS	PRO - Miljøsanering, tkl.1 UTF - Riving og miljøsanering, tkl.1
823242832 YM CONSULT AS	PRO - Arbeid med forurenset grunn , tkl.1

Forurenset grunn

Tiltaksplan er godkjent 28.08.2025.

Marksikringsplan

Plan- og bygningsetaten legger til grunn marksikringsplan datert 29.07.2025, samt riggplan og redegjørelser mottatt 03.09.2025. Vi forutsetter at tiltak og prosedyrer angitt av arborist følges opp i de videre byggearbeidene.

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 ferdigstilling.

Klage

Vi har mottatt en klage på rammetillatelsen, men klagesaken er ikke endelig avgjort. Hvis dere setter i gang arbeidene, skjer dette på egen risiko frem til det foreligger endelig avgjørelse i klagesaken.

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 <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

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.

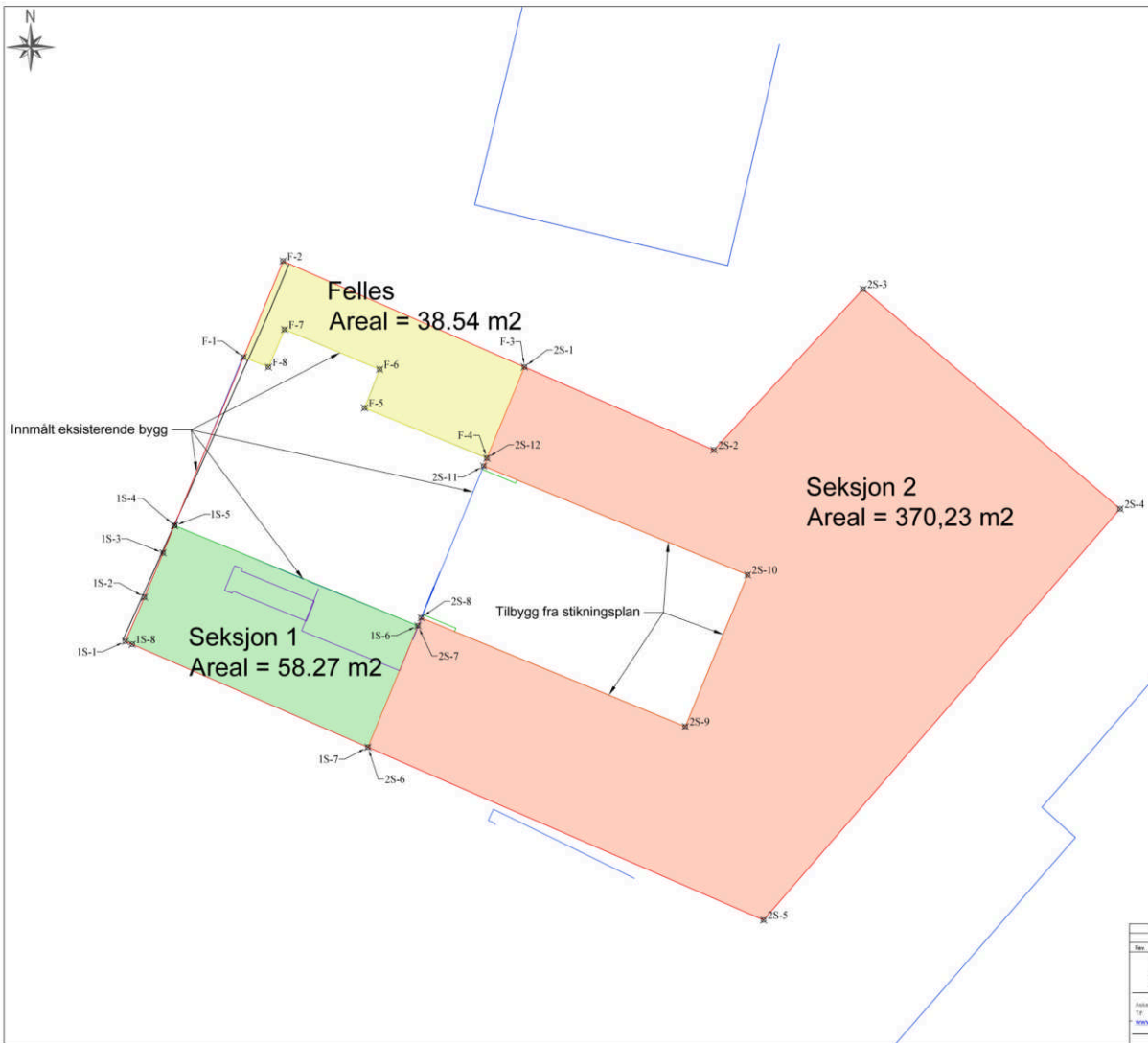
Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsauet - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

SYBERG INVESTOR AS, Eilert Sundts gate 23, 0259 OSLO
AS VALLEGATEN 9, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO



SNR 1,2 og Felles			
PNR	KODE	X	Y
1S-1	SNR	6644783.170	597262.290
1S-2	SNR	6644785.000	597263.080
1S-3	SNR	6644786.840	597263.850
1S-4	SNR	6644787.975	597264.318
1S-5	SNR	6644787.969	597264.333
1S-6	SNR	6644783.818	597274.416
1S-7	SNR	6644778.783	597272.343
1S-8	SNR	6644783.050	597262.570
2S-1	SNR	6644794.545	597278.832
2S-2	SNR	6644791.100	597286.690
2S-3	SNR	6644797.770	597292.880
2S-4	SNR	6644788.660	597303.530
2S-5	SNR	6644771.620	597288.750
2S-6	SNR	6644778.783	597272.343
2S-7	SNR	6644783.818	597274.416
2S-8	SNR	6644784.149	597274.552
2S-9	SNR	6644779.640	597285.504
2S-10	SNR	6644785.927	597288.092
2S-11	SNR	6644790.435	597277.141
2S-12	SNR	6644790.766	597277.277
F-1	FELLES	6644794.946	597267.189
F-2	FELLES	6644798.930	597268.830
F-3	FELLES	6644794.545	597278.832
F-4	FELLES	6644790.766	597277.277
F-5	FELLES	6644792.846	597272.205
F-6	FELLES	6644794.444	597272.834
F-7	FELLES	6644796.093	597268.888
F-8	FELLES	6644794.540	597268.221

Rev.	Endringer	Dato	Opprett	Kontroll	Endring
1	AO 502293				
2	Vallegata 7, 217424, Oslo				
3	Forslag seksjoner				
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					

VEDTEKTER

FOR SAMEIET VALLEGATA 7

Vedtatt i årsmøte
den 1.10.2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

§1. Navn og organisasjonsform

Sameiet består av eierseksjoner i eiendommen i Vallegata 7 A og B, og er organisert etter eierseksjonsloven.

§2. Formål

Sameiets formål er å forvalte eiendommen og ivareta seksjonseierne felles interesser.

§3. Seksjoner

Sameiet består av 2 seksjoner. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin bolig og sine hagearealer.

§4. Fellesarealer

Fellesarealet er begrenset til å omfatte gangveien på nordsiden av bygget, fra kommunal vei og ned til grensen mot Vallegata 7B. Bruken av hagen er for øvrig fordelt mellom partene i kartoppmåling og skissert inn på utomhusplanen. Dersom Vallegata B ønsker og får tillatelse fra kommunen til å etablere avkjøring fra Vallegata skal de ha rett til å tinglyse en rett til adkomst med kjøretøy over fellesområdet. Det er ingen som har rett til parkering på fellesarealet. Vallegata 7 A har rett til å parkere sykler på oppmerket plass. Bruken skal skje med hensyn til øvrige eiere.

§5. Styret

- Sameiet skal ha et styre bestående av 2 medlemmer.
- Eierseksjonsloven regulerer forholdet mellom sameierne.
- Signaturrett ligger til styret i fellesskap.

§6. Vedlikehold

- Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av egen seksjon.
- Fellesarealet vedlikeholdes av sameiet i fellesskap ihht brøk. Den enkelte har drifts- og vedlikeholdsansvar for egen enhet og uteområder. Det er ingen felles tekniske installasjoner utover sikringsskapet som er plassert ute i fellesområdet. Om det kreves utbedringer av inntaksledninger eller rør til huset eller andre generelle tilførsler til eiendommen samlet skal dette utføres i samarbeid.
- Endringer av byggenes utseende er søknadsplikt og skal skje etter samlet plan.

§7. Møter og beslutninger

- Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av april.
- Ekstraordinært møte kan innkalles av en seksjonseier.
- Vedtektsendringer krever enstemmighet.

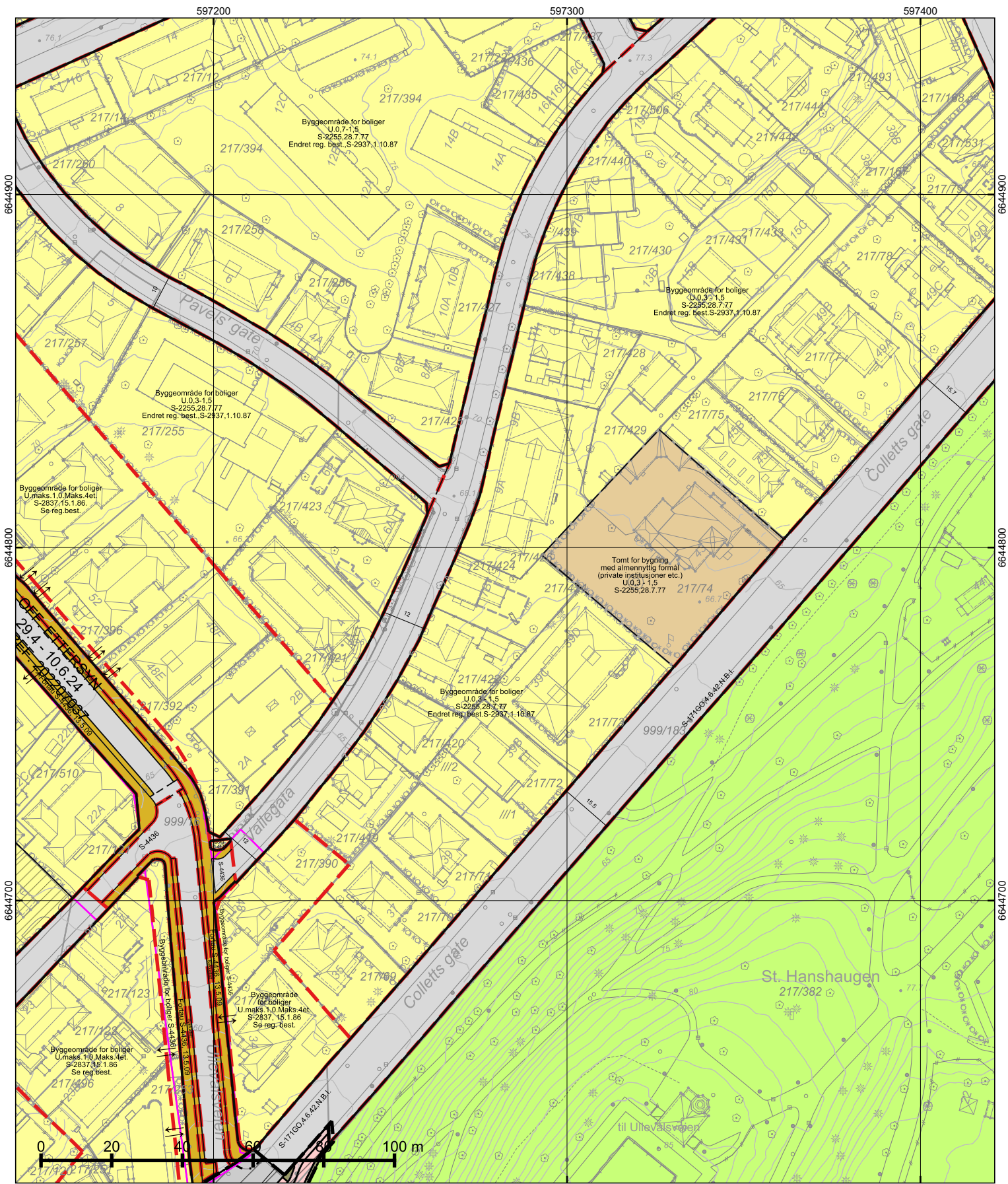
§9. Felleskostnader

- Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk og betales månedlig.
- Manglende betaling kan medføre forsinkelsesrenter og rettslig inndrivelse.

§10. Tvister


Tvister mellom seksjonseiere eller mellom seksjonseier og styret skal søkes løst i minnelighet. Ved behov kan saken bringes inn for forliksrådet eller domstolene.



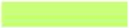
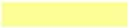






*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 11.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 150828/ 86523816	Deres ref.:	
	Adresse: Vallegata 7	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 217/424			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	936 - Regulert fotgjengerovergang

	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal

	660 - Spesialområde bevaring bolig
--	------------------------------------


 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense


 RpAngittHensynSone

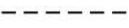
 RpAngittHensynGrense


 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 Formålgrense

 Foreløpig plan


 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Regulert senterlinje

 Regulert støttemur

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

597000

597300

597600

U5

U5

H310_2

Idrotten

H190_2

INDRE BY-SONE

St. Hanshaugen

St. Hanshaugen

Hillevegeveien

Dam

St. Hanshaugen

Tollaknes og
sermestemur

Falck Ytters plass

0 100 200 300 400 500 m

597000

597300

597600

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150828/86523816

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 4030 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



Kristine Nordli Lindberg
VALLEGATA 7A

Dato: 11.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523816
8897988

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 424

Vi viser til bestilling av 20251211 for VALLEGATA 7A.

GNR. 217 BNR. 424

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.12.1948.

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

637 m²

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

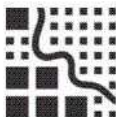
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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:

Vallegata 7 B, 0454 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 424, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

159251039

Meglerforetak:

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler:

Lars Ryen

Telefon / Mobil:

22 55 01 11 / 477 08 008

E-post:

lars.ryen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-