Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199250050
Adresse	Kollstien 1E		
Postnr.	1169	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2.5
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Cletus	Etternavn	Christopher Blum
Selger 2 Fornavn	Vilde	Etternavn	Aall Rosendahl

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: mikrosement over fliser, overflatenehandling, ny vask og dusj.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar ikke søknadspliktig arbeid

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Rørleggerhuset AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Demontert ved hovedkran, måtte fjerne rør med 90 grader bend. Monteret ny hovedkran

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt ny takshingel, fjernet gammelt, ny takrenne på en side

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar godkjent rammetillatelse og forhåndsgodkjenning på fradeling av tomt

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☐ Nei ☒ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar i prosess, søker om ettertidig bruksendring

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: søker om ettertidig bruksendring

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: 3 soverom brukes som sov i eksisterende bolig (i prosess, sender inn bruksendring)

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: tinglyst mulighet for å oppnå adkomst fra øvre ljanskoll vei

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR

-I prosess med å søke om ettertidig bruksendring av 3 soverom. Dette er ikke i utleiedelen men andre steder i huset. 2 soverom på loft, og 1 soverom som tidligere var kjøkken i 1 etg. Dette ble alt bygget før vi kjøpte.

Liste over ting vi har gjort:
- Fjernet vask og møblemang på loft
- Malt vegger og tak i huset, tettet hull i vegger inne
- Lagt mikrosement på bad, ny dusj, toalett og vask
-Nytt kjøkken i utleiedel (hjemmesnekret)
-Byttet takshingles, satt opp takrenne, nye lufteventiler i vegg
-Generell opprydding i hage
-Ny hovedkran til huset

-Rammetillatelse for å bygge hus i hagen og bygge om eksisterende hus + forhåndsgodkjent fradeling av tomt
-Tinglyst mulighet for adkomst fra Øvre Ljanskoll vei

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Kollstien 1F
1169 OSLO
Gnr./Bnr.: 194/244
Oslo kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 160 m²
Garasje
Bruksareal: 33 m²
Redskapsbod
Bruksareal: 7 m²

Totalt bruksareal (BRA): 200 m²

Befaring

Befaringsdato: 09.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Lars Erik Bergersen

Signatur inspektør: Lars Erik Bergersen

Mobil: 91813681

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.07.2025
Referansenummer	15073881
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0050
Hjemmelshaver/selger	Cletus Christopher Blum/Vilde Aall Rosendahl
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Vilde Aall Rosendahl
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	27.07.2025 16:07

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Kollstien 1F
Postnummer/sted	1169 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	194/244
Tomt	Eiet tomt: 1731 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1939		
Garasje			
Redskapsbod			

Byggemåte

Enebolig med frittstående dobbelgarasje beliggende i bydel Nordstrand, Oslo kommune. Adkomst via oppkjørsel/gangvei til boligens inngangsparti i U.etasjen. Skrånende tomt opparbeidet med gressplen, trær, diverse beplantning og markterrasse/platting i trekonstruksjoner.

Enebolig over tre etasjer. Gulv mot grunn og grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner av betong og trekonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i trekonstruksjoner utført i saltaksform utvendig tekket med shingel. Boligen har profilert entrédør av tre med glassfelt og kodelås. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1988 samt byggår. Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med luft til luft varmepumper og vedfyring.

Loftsetasjen består av gang og to rom benyttet som soverom.
1.etasje består av trapperom, gang, soverom, spisestue, stue og kjøkken.
U.etasjen består av entré, hall, to bad, gang, stue/sov og kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Våtrom - Bad 2		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken - Kjøkken 1.etasje		Vannrør	11	
		Overflater gulv	11	
		Innredning	11	
		Avløpsrør	11	
		Annet	11	
Kjøkken - Kjøkken U.etasje		Ventilasjon og avtrekk	12	
		Vannrør	12	
		Overflater vegger	12	
		Annet	12	
Øvrige rom		Overflater gulv	12	
		Innerdører	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Ventilasjon	13	
		Overflater gulv	13	
		Innerdører	13	
		Annet	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	Kr 50 000 - 100 000
Loft - innredet		Overflater vegger	14	
		Overflater gulv	14	
		Konstruksjonsoppbygging	14	
		Innerdører	14	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	14	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
		Konstruksjonsoppbygging	14	
		Inspeksjonsmulighet	14	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	15	
Innvendige trapper - Trapp fra U.etasje til 1.etasje.		Innvendige trapper	15	
Innvendige trapper - Trapp fra 1.etasje til loftsetasje.		Innvendige trapper	15	
Etasjeskiller - U.etasje		Skjevhetsmåling	16	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Hovedstoppekran	16	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	17	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	17	
Dører og vinduer		Vinduer	18	
		Takvinduer	18	
		Dører	18	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	18	
		Takvindu/Overlys	18	
		Takgjennomføringer	18	
		Konstruksjon	18	
		Inspeksjonsmulighet	18	
		Gesimsløsninger	18	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	19	
Drenering		Helhetsvurdering	20	Kr 100 000 - 300 000
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	20	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	20	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	20	Kr 10 000 - 50 000
		Helhetsvurdering		

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	21			21	
	Gang og to rom benyttet som soverom.				
1.etasje	69			69	10
	Trapperom, gang, soverom, spisestue, stue og kjøkken.				Østvendt balkong.
U.etasje	65	5		70	
	Entré, hall, to bad, gang, stue/sov og kjøkken.	Bod under balkong med utvendig adkomst.			
SUM	155	5		160	10
	Total bruksareal: 160 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		33		33	
		Dobbelgarasje			
SUM		33		33	
	Total bruksareal: 33 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Redskapsbod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		7		7	
		Redskapsbod.			
SUM		7		7	
	Total bruksareal: 7 m²				

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er godkjent etablering av utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 37 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 21 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 16 m².

Boligen inneholder 150 m² P-ROM og 5 m² S-ROM. Innvendig bod i U.etasjen utgjør S-ROM.

Frittstående dobbelgarasje på 33 m²(BRA-E).

Frittstående redskapsbod på 7 m²(BRA-E).

Bod med utvendig adkomst under balkong på 5 m²(BRA-E).

Rapport

Våtrom - Bad 1

Baderom fra ukjent årstall. Overflateoppusset samt ny innredning/ sanitærutstyr i 2025.
Opprinnelig flislagt gulv som er påført mikrosement og malt. Veggoverflater utført i malte våtromsplater. Himlingsflate utført i malt betong/murpuss. Plassbygget innredning med servant og ett-greps armatur. Speil over servant. Dusjnisje med glassdør og ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne fra Laufen. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder på 194 L fra 2021. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte plassert i vegg.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

TG 2

Ventilasjon	Tilluftsspalte over/under dør er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir, og effekten vurderes til å ikke være tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.
Vannrør	Vannrør av kobber samt stoppekraner på våtrommet er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
Overflater vegger	Se punkt membran, tettesjikt og overgang til sluk.
Overflater gulv	Se punkt membran, tettesjikt og overgang til sluk.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.
Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Til informasjon: Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 4 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
Avløpsrør (ink. sluk)	Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. Avløpsrør og sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Bad 2

Baderom fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt glatt flate. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Dusjnisje med forheng og ett-greps dusjarmatur på vegg. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør/plast. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte plassert i vegg.

TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Gulv og veggoverflater bærer stedvis preg av alder, slitasje. Svertesopp observert på elastiske flisfuger. Tilluftsspalte over/under dør er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtrommets oppbygning. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - Kjøkken 1.etasje

Kjøkkenløsning fra 2013. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Flislagt vegg og stikkontakter over benkeplate. Underlimt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Frittstående kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskin. Fritthengende ventilator med avtrekkskanal. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflate belagt med heltre gulvbord. Vegger og himlingsflate utført i malte glatte flater.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon og avtrekk

	Overflater himling	Stedvis noe riss/oppsprekking, vurdert til å være i overflatebehandling, tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Gulvflater bærer preg av alder samt bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av bruksslitasje, tiltak bør påregnes.
	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Kjøkken - Kjøkken U.etasje

Plassbygget kjøkkenløsning i heltre fra 2023. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Frittstående hvitevarer i kjøkkeninnredning (oppvaskmaskin, stekeovn, vaskemaskin, stekeplate og kjøleskap med frysedel. Vannrør av typen rør-i-rør/plast. Synlige avløpsrør av plast. Malt betonggulv. Veggoverflater utført i malt glatt flate samt malt panel. Himlingsflate utført i malt panel.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Avløpsrør - Innredning

TG 2

Ventilasjon og avtrekk	Det er ikke montert kjøkkenventilator, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Tiltak bør påregnes.
Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
Overflater vegger	Stedvis noe riss/sprekker i plateskjøter på veggoverflater, tiltak kan iverksettes ved behov.
Annet	Plassering av vaskemaskin på kjøkken er uheldig med tanke på lekkasjesikkerhet.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Vegger og himlingsflater utført i malte glatte flater. Hvite glatte innerdører/skyvedør. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

	Overflater himling	Stedvis noe riss/oppsprekking, vurdert til å være i overflatebehandling, tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 2	Overflater gulv	Gulvflater bærer preg av alder samt bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Innerdører bærer preg av alder samt noe bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen ligger delvis under terreng.
Underetasjen er innredet og har utlektede yttervegger under bakkenivå.
Gulvflater belagt med fliser, malt betong samt malt laminatgulv. Veggoverflater utført i malte glatte flater, malt murpuss samt malt trepanel.
Himlingsflater utført i malt trepanel. Glatte/profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger

TG 2

Ventilasjon	Overstrømning og luftmengdeutskifting vurderes med fordel å kunne vært bedre.
Overflater gulv	Enkelte gulvflater bærer preg av alder/bruksslitasje, enkelte riss/sprekker i gulvfliser i hall, tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Innerdører bærer preg av alder samt stedvis bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.
Annet	Adkomst til kjeller med stoppekran fra luke i gulvet i hall. Det er observert noe fuktproblematikk i grunn, dette bør sees i sammenheng med alder på drenering, ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 3

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. TG3 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Det er observert enkelte fuktmerker på veggoverflater i bod med innvendig adkomst. Ytterligere undersøkelser/tiltak må påregnes. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet yttervegg under bakkenivå. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 96 %, temperatur 16 grader C og duggpunkt 15,4 grader C. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og videre fukttilførsel må stoppes. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk(plastsjikt i konstruksjonen). (Sjablongmessig prisanslag gjelder innvendig arbeid). Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet med knevegger mot kaldtloft.
Det er ikke kjent når loftsetasjen ble innredet.
Gulvflater belagt med laminat samt malt heltregulv. Veggoverflater utført i malte flater. Himlingsflater/skråtak utført i malte flater med pyntebjelker.
Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Statikk - Ventilasjon

TG 2	Overflater vegger	Veggoverflater har stedvis noe bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Gulvflater belagt med heltre gulvbord har bruksslitasje, gulvflater belagt med laminat har stedvis noe bruksslitasje samt noe ufagmessig utførelse. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko. (Se forøvrig loft-uinnredet/råloft samt gesimsløsninger-yttertak.
	Innerdører	Innerdører bærer preg av alder samt stedvis noe bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Kneloft med adkomst via luker.

TG 2	Overflater vegger/undertak	Fuktskjolder/-merker observert i tak/undertak. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge eventuelle tiltak bør påregnes.
	Konstruksjonsoppbygging	Det er liten/mangelfull ventilering av yttertakkonstruksjon, skjulte skader kan ikke utelukkes. Ventilering bør utbedres for å sikre tilstrekkelig lufting og forhindre skader/skadeutvikling.
	Inspeksjonsmulighet	Det er lagret gjenstander på loftet ved befaringstidspunktet, som begrenser inspeksjonsmuligheten. Det er risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Teglsteinspipe vurdert til å være fra byggår. Peisovn plassert i hall og kjøkken i 1. etasje.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Ildsteder inne i boligen		
TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Observert riss/sprekker på pipe fra bad, ytterligere undersøkelser anbefales.	
TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.	

Innvendige trapper - Trapp fra U.etasje til 1.etasje.

Trapp i trekonstruksjoner.

TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Innvendige trapper - Trapp fra 1.etasje til loftsetasje.

Trapp i trekonstruksjoner.

TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper/rekkverk på begge sider. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trappen vurderes som bratt. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: stue og kjøkken.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Skjevhetsmåling		
	Skjevhetsmåling	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 9 mm i stue og ca 5 mm på kjøkken. Dette er vurdert og funnet i orden.	

Etasjeskiller - U.etasje

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: hall og gang/kjøkken.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er målt noe skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 16 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - Loftsetasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: rom benyttet som soverom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
	Skjevhetsmåling	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 9 mm. Dette er vurdert og funnet i orden.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen kobber samt rør-i-rør/plast fra ukjent årstall. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stakeluker observert på avløpsrør av støpejern. Hovedstoppekran for vann plassert mot grunn med tilkomst fra luke i gulv i hall. Varmtvannsbereder på 194 L fra 2021 plassert på bad 1. Luft til luft varmepumper plassert i U. etasjen og kjøkken i 1. etasje.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Hovedstoppekran	Stoppekraner i boligen fra eldre ukjent årstall er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmepumper.

Radon

TGIU	Radon		Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggår samt diverse oppgraderinger/utbedringer i senere tid.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: kursfortegnelse er ikke oppdatert.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom i 1. etasje. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget		Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon	
TG 2	Fasader ink. kledning	Utvendige fasader/kledning er besiktiget fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører. Skader/utbedringer kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Det er usikkert om panelet er montert med lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres.

Dører og vinduer

Boligen har profilert entrédør av tre med glassfelt og kodelås. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1988 og byggår.

TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
	Takvinduer	Takvindu bærer preg av slitasje og elde. Basert på tilstanden er restlevetiden usikker.
	Dører	Entrédør og balkongdør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertaktekking fra 2023 utført på egeninnsats.
Takkonstruksjon i trekonstruksjoner utført i saltaksform utvendig tekket med shingel.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Takvinkel/Takform

TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Yttertaktekking er utført på egeninnsats med den risiko dette innebærer. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Takvindu/Overlys	Takvindu bærer preg av slitasje og elde. Basert på tilstanden er restlevetiden usikker.
	Takgjennomføringer	Tettedetaljer ved takgjennomføringer synes å være noe mangelfull, ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjon	Takkonstruksjonen har mangelfull/liten ventilering. Risiko for kondensproblematikk. Etablering av bedre ventilering og utbedring av eventuelle følgeskader bør påregnes.
	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.
	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
TGIU	Skorsteiner over tak	Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige årsaker.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige årsaker.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til østvendt balkong på 10 m². Bærende konstruksjoner av betong. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,03 meter.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasser / platting på terreng

Frittliggende markterrasse/platting i trekonstruksjoner belagt med terrassebord på 20 m² anlagt på husets sydside.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter

Fundamenter	Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong.

TG 2 — Grunnmur	Grunnmuren har begrenset inspeksjonsmulighet både fra innvendig og utvendig side. Stedvis observert noen små riss/sprekker. TG2 settes for å belyse alder.
TGIU — Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis.
Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensrør, andre er avsluttet over bakkenivå.
Skrånende tomt.

TG 3	Helhetsvurdering	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Deler av grunnmuren vurderes til å mangle utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden og opplysninger om alderen til dreneringen. Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnsig i underetasjen som tilsier funskjsonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. (Sjablongmessig prisanslag gjelder utvendig arbeid). Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong og naturstein.

TG 2	Forstøtningsmurer	Rekkverkets tilstand og/eller utforming vurderes å ha behov for utbedringer med tanke på sikkerheten. Tiltak anbefales.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann og avløpsrør med kommunal tilknytning vurdert til å være fra byggår.

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk

Frittstående redskapsbod i trekonstruksjoner.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad som gjør at utbedrende tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Frittstående byggverk

Frittstående dobbelgarasje i trekonstruksjoner.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ikke på befaringstidspunktet.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei.

Kommentar til rømningsveier:
Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Vinduer i loftsetasjen oppfyller ikke de krav som gjelder for et rømningsvindu, og er dermed ikke tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Rom for varig opphold

Takhøyder loftsetasje: fra ca 1,08-2,08 meter grunnet skråtak.

Takhøyder 1. etasje: ca 2,54 meter.

Takhøyder U. etasje: ca 2,18 meter på bad og ca 2,20 meter i øvrige rom.

Til informasjon:
Loftsetasjen og deler av U. etasjen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 08.07.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

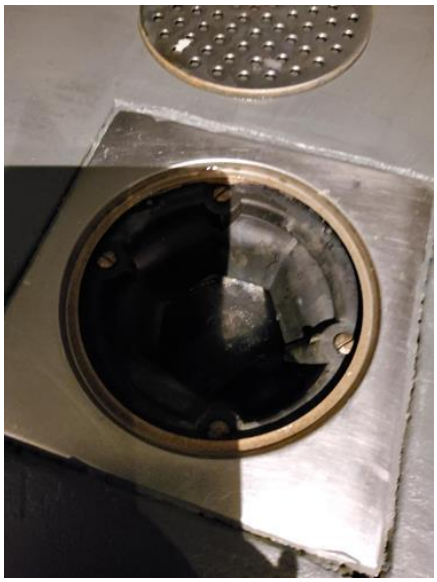
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

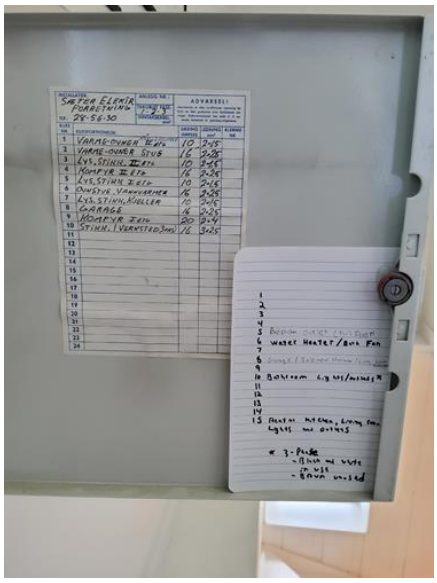
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk bad 1.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i dusjsonen bad 1.]

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2]

Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Vilde Aall Rosendahl

Kollstien 1 F
1169 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2024/00313-5	Erik Brækken Melve	31.01.2025

Adresse: KOLLSTIEN 1 E- F
Eiendom: 194/244
Søker: Vilde Aall Rosendahl

Delingstillatelse

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fradeling, mottatt 14.04.2024.

Delingstillatelsen omfatter fradeling av 1 parsell på ca. 890 m² fra gnr. 194/bnr. 244 til boligformål.

Nye eiendomsgrenser er vist på det vedlagte reguleringskartet.

Det nye gnr./bnr. blir gnr. 194 bnr. 980.

Delingstillatelsen er gitt med betingelser. Disse må være oppfylte før vi kan gjennomføre oppmålingsforretning og matrikkelføring og ferdigbehandle fradelingen. Betingelsene finner dere på side 4.

Opplysninger om delesaken

Kort beskrivelse av søknaden:

Dere har søkt om å fradele en parsell på 891,2 m² fra gnr.194/ bnr. 244 til boligformål. Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig. Det er gitt rammetillatelse til oppføring av en enebolig og til ombygging av eksisterende enebolig.

Søknaden er nabovarslet. Det er ikke kommet inn merknader.

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 i Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006.

Det ble vedtatt midlertidig forbud mot tiltak for de arealer som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen) 01.06.2022.

15.02.2023 opphevet byutviklingsutvalget det midlertidige forbudet mot tiltak (MFT) for en periode. Med utgangspunkt i den politiske beslutningen om at ny småhusplan skulle vedtas innen utgangen av september 2023, og at samtlige søknader som var omfattet av amnestiet skulle behandles etter gjeldende plan (S-4220), ble det nødvendig å ta ut 529 eiendommer av planavgrensningen.

Avgivende eiendom 194/244 er en av de eiendommene som er tatt ut av planavgrensningen.

Konsekvensen for eiendommene er at S-4220-planen fortsatt gjelder, selv når ny plan er rettskraftig. Videre er MFT ikke lenger gjeldende for denne eiendommen etter bystyrets vedtak den 27. september 2023.

Temakart og hensynssoner

Eiendommene ligger under marin grense hvor det kan finnes kvikkleire. Deler av eiendommen ligger innenfor hensynsone H320-2 (elveflom) og H310_2 (steinsprang). Det aktuelle tiltakets påvirkning på natur- og miljøfare etter pbl. § 28-1 er redegjort for i eget avsnitt.

Byggeprosjekter på eiendommen

Oppføring av enebolig ble godkjent 06.03.2024 i sak 202305811.

I forbindelse med byggesak 202305811 ble det gitt midlertidig dispensasjon fra kravet om å opparbeide Kollstien og Ingolf Ruuds Vei. Veierklæringen er ikke tinglyst. Dette er satt som et vilkår i byggesaken.

Tilbygg og fasadeendring av eksisterende enebolig ble godkjent 03.10.2023 i sak 202305810.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

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

Kartlegging av eventuell fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold jf. pbl. § 28-1

Deler av eiendommen ligger innenfor hensynsonene H310_2 for skredfare (steinsprang) og H320_2 for flomfare (elveflom). Det er også registrert marine avsetninger på en liten del av tomten som kan gjøre tomten utsatt for kvikkleireskred. I forbindelse med byggesak på eiendommen (202305811) ble det sendt inn fagkyndig rapport fra Norges Geotekniske Institutt (NGI) datert 09.08.2024. Da ikke hele eiendommen ble vurdert i denne rapporten ble det sendt inn en oppdatert rapport datert 18.11.2024. Basert på denne rapporten konkluderer søker i saken følgende:

«Vi kan bekrefte at hele eiendommen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig unlempe som følge av natur- eller miljøforhold. Eiendommen er heller ikke utsatt for slik fare fra omkringliggende forhold. Hele eiendommen har nå blitt vurdert, også den lavereliggende delen av tomta i øst, som ikke ligger på fast fjell.

Viser videre til konklusjon fra NGI sin rapport (01-2_NGI_Vurdering av naturfarer og byggegrunn) punkt 5, side 11.: Basert på tilgjengelig grunnlag med beskrivelse av planlagt tiltak og grunnforholdene i området ved Kollstien 1, vurderes det at krav til sikkerhet iht. TEK 17 er tilfredsstilt for naturfarene steinsprang og kvikkleireskred. Andre naturfarer er ikke funnet relevante for tiltaket (jord-/flomskred, snøskred og sørpeskred). Flomfaren er vudert separat (ikke av NGI). På en mindre del av tomten ned mot bekken er det kartlagt marine avsetninger. Det er gjort en vurdering av kvikkleireskredfaren ut fra krav i TEK 17, med metodikk beskrevet i NVEs kvikkleireveileder 1/2019. Det vurderes ut fra disse vurderingene at eiendommen ikke er utsatt for fare for kvikkleireskred som kan berøre tomten. I tillegg er stabilitetsforholdene uansett gode nok for tiltaket, uten hensyn til kvikkleire. Tiltaket plasseres, ut fra liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, i tiltaksklasse 1, med tilhørende krav til kompetanse for ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende».

Faren for flom er vurdert i analyse fra Multiconsult og bekreftet tilstrekkelig sikret av ansvarlig søker i byggesak: 202305811.

Vi anser innsendt dokumentasjon som tilstrekkelig kartlegging og vurdering av fare for naturfarer opp mot det aktuelle tiltaket (fradeling av bebygget eiendom).

Plan- og bygningsetatens vurdering av eiendommen

Vurdering av kravet om reguleringsplan etter kommuneplanen

Vi har vurdert at delingen ikke medfører krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2.

Den nye tomten og gjenværende tomt tilfredsstiller kravene til selvstendige byggetomter

Eiendommen er bebygget med en enebolig og det er gitt rammetillatelse til oppføring av ytterligere en enebolig. Den nye tomten vil få en tomtestørrelse på ca. 891 m^2 og en tomteutnyttelse på ca. 17 %-BYA. Resteiendommen vil få en tomtestørrelse på ca. 840 m^2 og en tomteutnyttelse på ca. 20 %-BYA.

Begge eiendommene ivaretar krav til parkering og uteareal på egen eiendom.

Utnyttelsesgraden på begge eiendommene er innenfor 24 % som er tillatt %-BYA etter gjeldende regulering.

I forbindelse med byggesak 202305811 er det gitt midlertidig dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av vei jf. pbl. § 18- 1 for Kollstien og Ingolf Ruuds vei. Det må tinglyses en erklæring om plikt til opparbeidelse av Kollstien og Ingolf Ruuds vei før delingen kan gjennomføres.

Både eksisterende terrasse og byggenes planlagte terrasser blir liggende nærmere grensen enn 4 meter, men etter byggetillatelsen er disse godkjent til å være under 0,5 meter over terreng og er derfor unntatt søknadsplikt og avstandskravet i pbl. § 29-4.

Adkomstrett frem til offentlig veg via Kollstien og Ingolf Ruuds vei, samt vann og avløp til eiendommen som fradeles må sikres i forbindelse med deletillatelsen. Vedlagt deletillatelsen ligger rettighetserklæring som tinglyses samtidig med fradelingen.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Fradelingen tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden. Delingstillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 første ledd bokstav m) og 26-1. Godkjent grenseforløp er vist på det vedlagte reguleringskartet datert 10.01.2025.

Betingelser og informasjon om den videre saksbehandlingen

Delingstillatelsen er gitt på følgende betingelser

- Rettighetserklæringen må tinglyses.
- Erklæring om veiplikt må være tinglyst.

1. Dere må sende oss rettighetserklæringen

Den vedlagte rettighetserklæringen må være underskrevet og returnert til Plan- og bygningsetaten med originale signaturer. Vi sørger for å tinglyse erklæringen samtidig med fradelingen av den nye tomten. Tinglysing av rettighetserklæringen er en betingelse for delingstillatelsen.

2. Erklæringen om veiplikt må være tinglyst

Erklæringen om opparbeidelse av Kollstien og Ingolf Ruuds Vei, som ble gitt i byggesak 202305811, må være tinglyst. Dere må selv sende denne erklæringen til Kartverket for tinglysing. Kopi av den tinglyste erklæringen må dere sende til oss.

Delingstillatelsens varighet og klageadgang

Delingstillatelsen gjelder i 3 år

Delingstillatelsen faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innen 3 år etter at vi har gitt tillatelsen, eller dersom matrikkelføringen vil være i strid med lov om eigedomsregistrering. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges. Dersom noen klager på vedtaket, er fristen 3 år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er 3 uker

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 for mer informasjon om hvordan dere klager https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klage-pa-vedtak-i-byggesak/

Gebyrer og videre behandling

Vi sender ut gebyret for saksbehandlingen separat. I tillegg fakturerer vi gebyret for oppmålingen når saken er ferdigbehandlet.

Når pkt. 1 og 2 under betingelser er oppfylt og vi har mottatt rekvisisjonsskjema for oppmålingsforretning (Kartverkets rekvisisjon av oppmålingsforretning), går saken til en eiendomslandmåler. Vi vil særskilt varsle grunneier og naboer om oppmålingsforretningen. Vi har en lovpålagt frist på 16 uker for å gjennomføre oppmålingsforretningen.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. Der kan du se saksopplysninger og dokumenter, og du kan sende inn dokumentasjon direkte til saken.

Vennlig hilsen

Erik Brækken Melve
saksbehandler
enhet eiendomssaker ytre by

Benedicte Fjelltveit
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Orientering om erklæring
Vedtakskart
Rettighetserklæring

Mottakere:
Vilde Aall Rosendahl

Oslo Kommune
Plan- og bygningstaten
Akersgata 51, 0180 Oslo
Saksnummer: 202305811

Oslo, 07.01.2025

Tiltak:	**Nytt Hus**	Tiltakshaver:	**Cletus C. Blum / Vilde A. Rosendahl**
Type:	**Kollstien 1, 1169 Oslo**	Ansvarlig søker:	**DESIGN BUILD AS**
Adresse:	**194 / 244**	Kontaktperson:	**Vilde Aall Rosendahl**
Gnr. / Bnr.:		Kontakt:	**45005436 / post@designbuild.no**

ENDRINGSMELDING FOR NY ENEBOLIG I KOLLSTIEN 1, 1169 OSLO, GNR/BNR: 194/244. (HUS 2) KOLLSTIEN 1, 1169 OSLO, GNR/BNR: 194/244. (HUS 2)

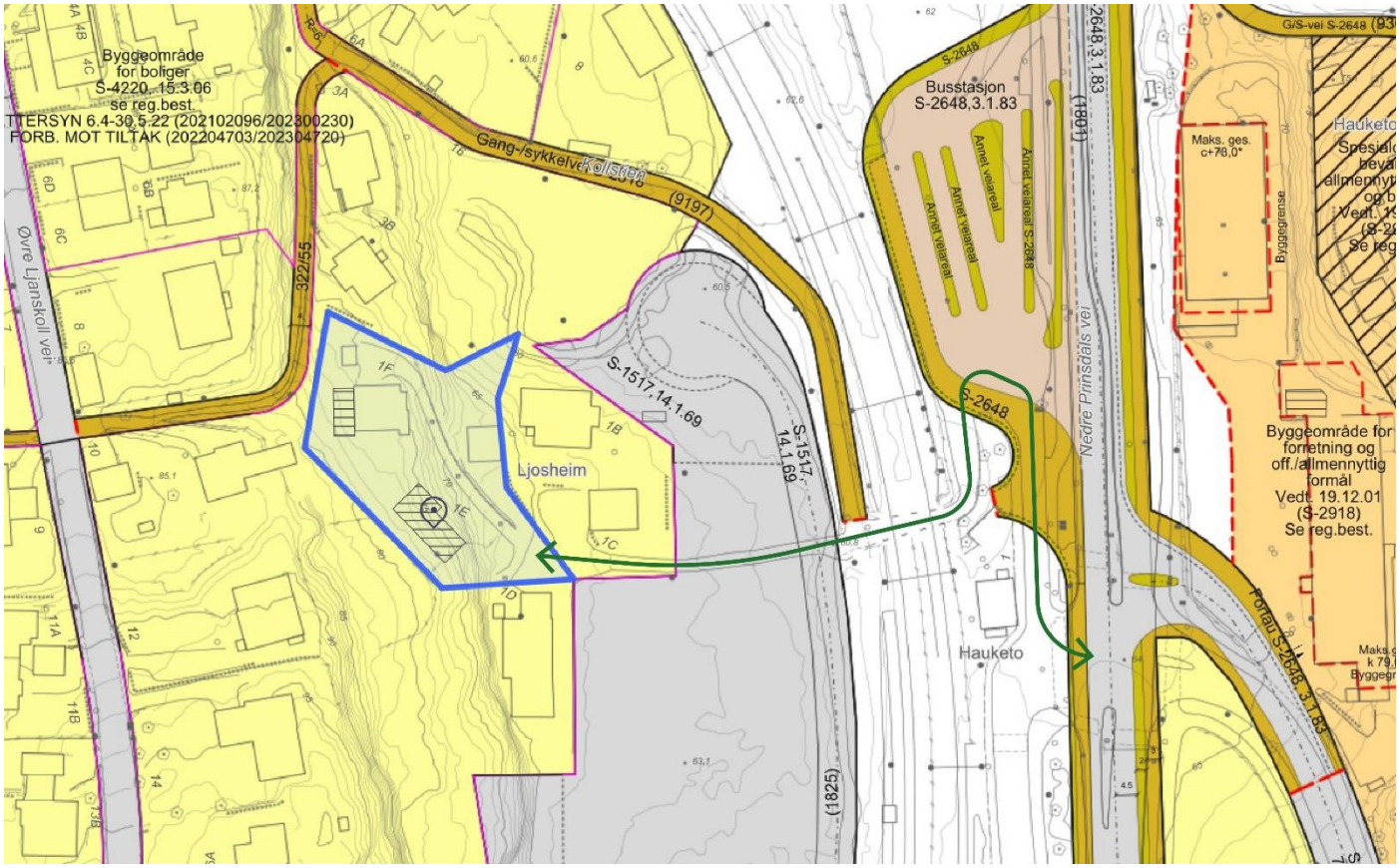
Søker herved om endring i eksisterende byggesak med saksnr. 202305811.

I rammetillatelsen for oppføring av ny enebolig (hus 2) er det gitt dispensasjon for opparbeidelse av Gang-/sykkelvei Kollstien / Ingolf Ruuds vei (omtalt som alternativ 1 i tidligere saksgang). Dette ble lagt til grunn etter redegjørelse i søknad til rammetillatelse. Det er behov for å korrigere fremtidig adkomst i tillatelsen for prosjektet.

Vi ønsker å korrigere adkomsten til sin naturlige adkomst via undergang under jernbanen og ut på Nedre Prinsdals vei (omtalt som alternativ 2 i tidligere saksgang). Det er ønskelig å videreføre denne for ny bolig (hus 2) og dermed korrigere rammetillatelsen deretter. Viser til utsnitt av reguleringskart som viser denne traseen markert med grønn linje.
Se: Snip-01 på side 2.

Avkjørselsplan /oversikt over hvor avkjørselspunktet til offentlig veg er plassert
Det er ikke tegnet en avkjørselsplan da det ikke har vært behov for å endre eksisterende avkjørsel. Situasjonen fra hus 2 / eksisterende garasje til offentlig vei er uendret. Stigningsforholdet til avkjørselen er uendret da vi ikke har prosjektert terrenginngrep ved adkomst /avkjørsels-område.

Avkjørselsplan/oversikt over hvor avkjørselspunktet til offentlig veg: *Nedre Prinsdals vei* er markert i grønn linje i reguleringskartet nedenfor. *Se: Snip-01 på side 2.*



Snip fra Oslo Kommune planinnsyn-reguleringsplaner) – Snip 01

Avkjørsel til offentlig veg / ønsket endring er markert i grønn linje

Skulle det være noe annet som er uklart, ta gjerne kontakt.

Med vennlig hilsen

DESIGN BUILD AS

VILDE AALL ROSENDAHL
Arkitekt

post@designbuild.no
+47 45005436

Emne:	Fwd: Avklaring om atkomstrett og behov for dokumentasjon til avkjørselstillatelse - saksnr. 202305811 og 2024/00313
Dato:	mandag 28. juli 2025 kl. 19:59:09 sentraleuropeisk sommertid
Fra:	Vilde Rosendahl
Til:	Eirik Kjølstad Sandberg
Vedlegg:	Outlook-kyv2c2xb.png, Vedtatt_reguleringskart-S-2648.pdf, Kartutsnitt.png

---------- Forwarded message ---------
From: **Jonas Emil Guttormsen Tveter** <jonas.tveter@pbe.oslo.kommune.no>
Date: Tue, Jul 1, 2025 at 10:11AM
Subject: Avklaring om atkomstrett og behov for dokumentasjon til avkjørselstillatelse - saksnr. 202305811 og 2024/00313
To: Vilde Rosendahl <vilde.a.rosendahl@gmail.com>
Cc: PBE Postmottak <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>, Erik Brækken Melve <erik.melve@pbe.oslo.kommune.no>

Hei,

Viser til brevet av 12.07.2024 vi sendte ut i delesaken for Kollstien 1E og F, saksnr. 2024/00313 hvor vi ba om tinglyst rettighetserklæringer for atkomstrett, samt senere kommunikasjon over telefon.

Vi har endelig fått sett på innsendt dokumentasjon om atkomstrett som lå til grunn for byggesaksvedtaket om ny enebolig - på nytt - med jurister hos oss. Vi har fortsatt landet på at denne er tilstrekkelig. Vi ser derimot at følgende ikke er avklart i byggesaken for ny enebolig:

- Avkjørselstillatelse til offentlig veg (fra parkeringsplassen øst for jernbanen).

Dette må rettes i byggesaken med saksnr. 202305811 som gjelder ny enebolig.

Det løses best ved å søke om endring i eksisterende byggesak.

Dere må da sende inn følgende:

- Avkjørselsplan/oversikt over hvor avkjørselspunktet til offentlig veg er plassert.

Når vi har mottatt avkjørselsplan til Nedre Prinsdals vei, vil vi frafalle kravet om tinglyst veierklæring (se vilkår til IG i rammetillatelsen av 06.03.2024). Vi anser Nedre Prinsdalsvei som opparbeidet etter pbl. § 18-1.

Over telefonen forrige uke ble det nevnt at vi trenger å vurdere søknad om dispensasjon for kjøring over regulert gang- og sykkelveg. Etter å ha sett nærmere på opprinnelig vedtatt plankart i reguleringsplan S-2648 ser vi at det som på planinnsyn er vist som offentlig gang- og sykkelveg, er vist som "trafikkområde" på vedtatt kart. Dispensasjon anses derfor ikke som nødvendig. Se vedlagte kart og utklipp fra planinnsyn.

Vi beklager at avklaringene har tatt lang tid og har vært noe utydelige underveis.

Vi imøteser avkjørselsplan med kart/plan hvor avkjørsel til kommunal vei (Nedre Prinsdals vei) er tegnet inn.

Med vennlig hilsen
Jonas E. Guttormsen Tveter
senioringeniør
+47 459 79 192

Jeg er tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag kl. 12.00-14.00

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
oslo.kommune.no
Sentralbord: 21 80 21 80

Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må

--
VILDE AALL ROSENDAHL

Arkitekt, Oslo,Norge
+47 450 05 436

600800 600900 601000

6635900 6635800 6635700

Østfoldbanen

Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

Gang-/sykkelvei S-2318

Busstasjon S-2648,3.1.83

Annet veiareal

Annet veiareal S-2648

Øvre Haugerud Prinsipalvei

Ljosheim

Hauketo

Felles avkj. S-1965,18.11.74

Offentlig parkeringsplass for ca. 500 biler S-1517, 14.1.69

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.07.2025
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146026/ 86516063
Deres ref.: 61898/ EIKJSA
Adresse: KOLLSTIEN 1E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 194/244

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.

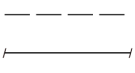
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

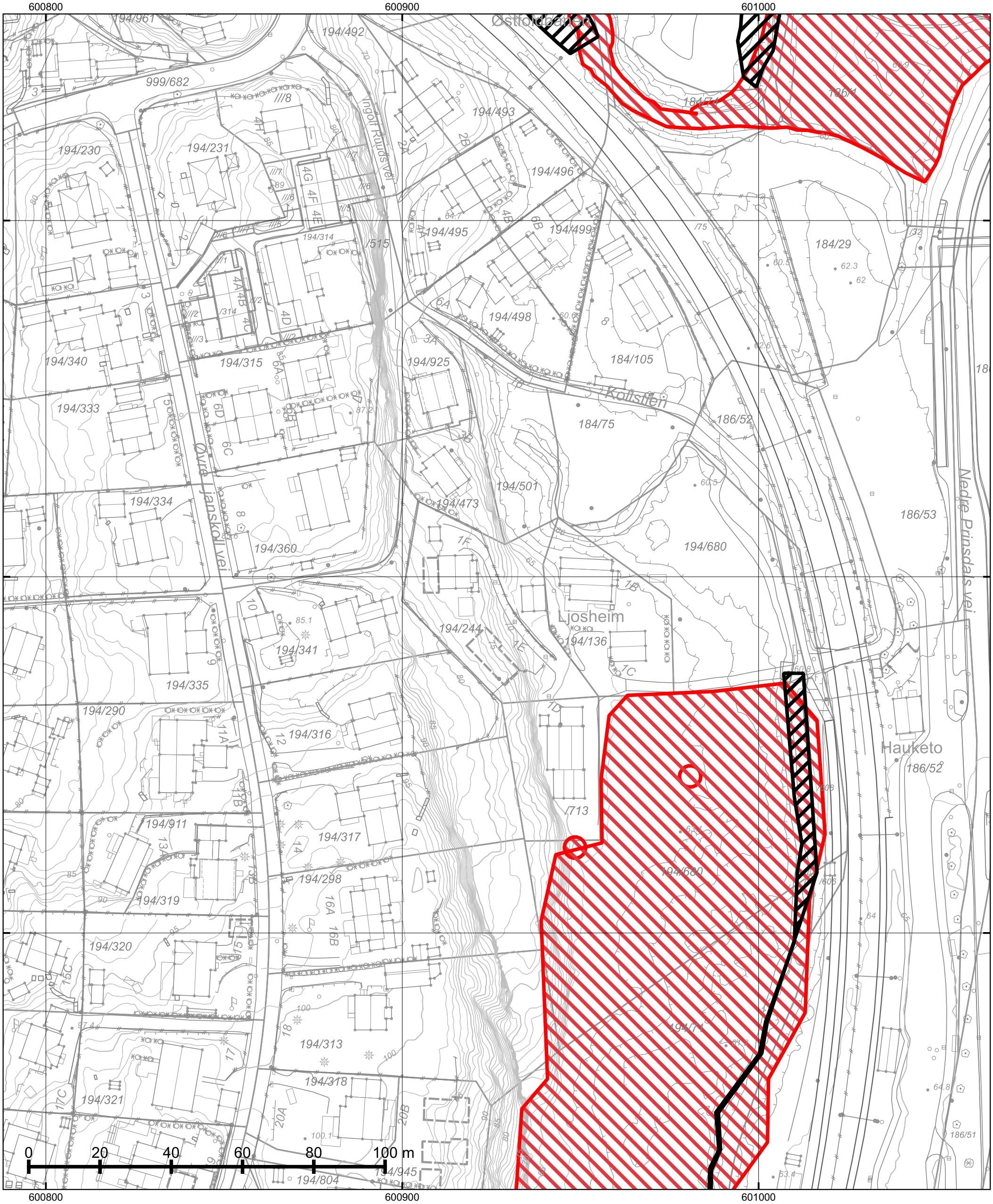
70 - Felles avkjørsel
110 - Bolig m.tilh. anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
313 - Skulder/bankett
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering

70 - Felles avkjørsel
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
313 - Skulder - bankett
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
932 - Regulert kant kjørebane
935 - Regulert parkeringsfelt
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)



Beregnet senterlinje veg
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

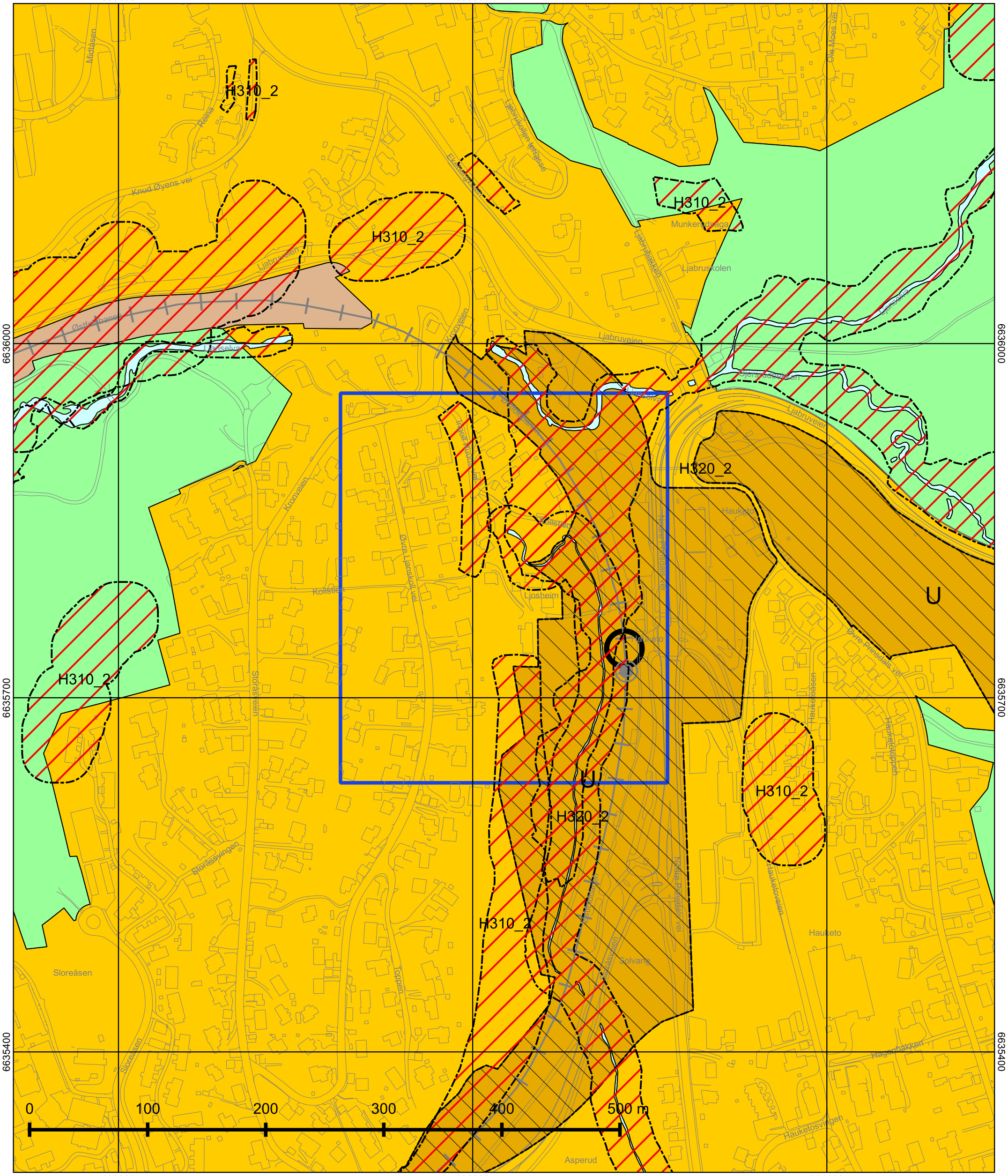
Dato: 28.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146026/ 86516063
Deres ref.: 61898/ EIKJSA
Adresse: KOLLSTIEN 1E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 194/244

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.


600600
600900
601200
6636000
6635700
6635400
H310_2
H320_2
U
Midtåsen
Reina
Knud Øyens vei
Ljabruveien
Østfoldbanen
Ljanselva
Eikeberget
Ljabrukollen terrasse
Ljabrubakken
Munkerudsaga
Ljabruskolen
Ole Moes vei
Kronveien
Kollstien
Øvre Ljanskollvei
Ljosheim
Nedre Prinsdals vei
Haukeloveien
Haukeløsen
Haukeløtoppen
Haukeløyen
Haukeløsvingen
Haukeløveien
Haukeløtoppen
Haukeløsvingen
Haukeløbakken
Haukeløsvingen
Haukeløsvingen
Haukeløsvingen

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
KOLLSTIEN 1E

Dato: 28.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516063
8656056

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.194 BNR. 244

Vi viser til bestilling av 20250728 for KOLLSTIEN 1E.

GNR. 194 BNR. 244

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.05.1934.

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

1742 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
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

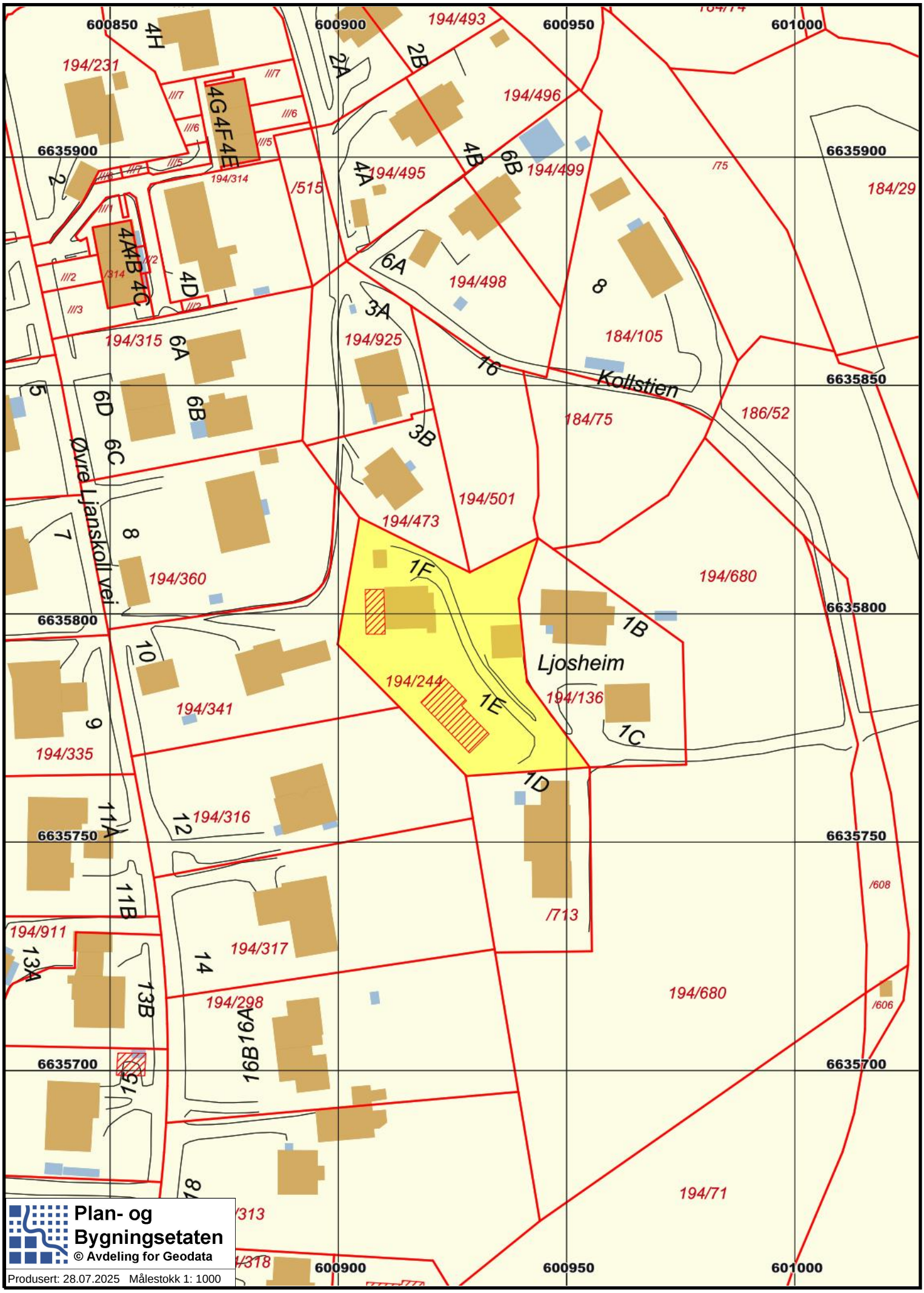
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

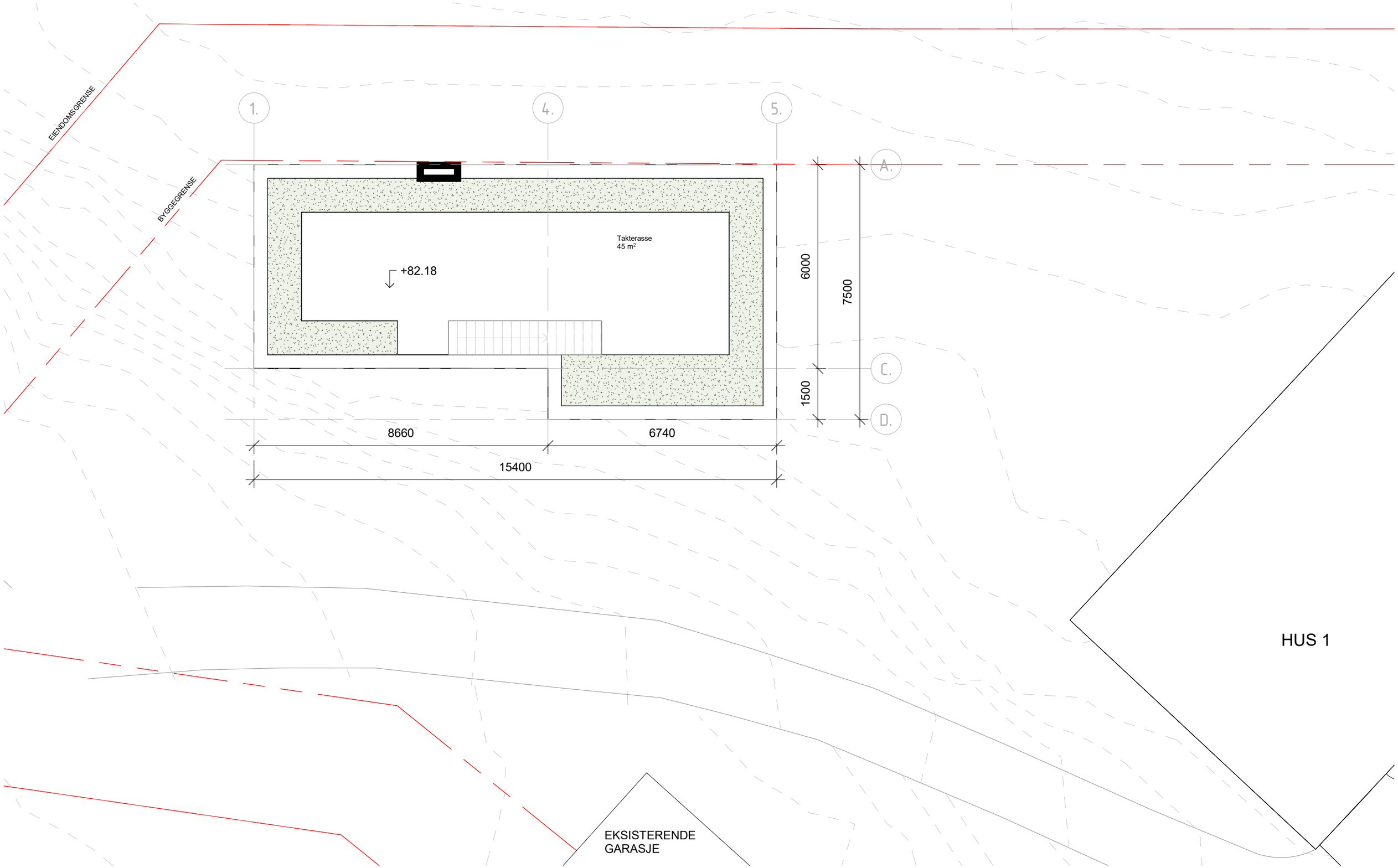
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


600850
600900
600950
601000
6635900
6635850
6635800
6635750
6635700
194/231
194/493
194/496
194/495
194/499
194/498
194/925
194/315
194/314
194/360
194/501
194/473
194/680
194/244
194/136
194/341
194/335
194/316
194/911
194/317
194/298
194/71
184/29
184/105
184/75
186/52
/515
/713
/608
/606
Kollstien
Øvre Ljanskoll vei
Ljosheim
1A
1B
1C
1D
1E
1F
2A
2B
3A
3B
4A
4B
4C
4D
4E
4F
4G
4H
6A
6B
6C
6D
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.07.2025 Målestokk 1: 1000



DESIGN BUILD AS www.designbuild.no	PROSJEKT	TEGNING		DATO
Ark. Rosendahl Tlf: 45 00 54 36 Vibes Gate 10 | 0356 OSLO	Kollstien 1, 1169 Oslo **Gnr/Bnr 194/244**	Plan Takplan-Hus 2 1 : 100 / A3 Rammesøknad	E-14	31.12.2023

EIENDOMSGRENSE

BYGGEGRENSE

11.0 m

4.0 m

5.9 m

TILBYGG

1.4 m

4.6 m

14.1 m

Bod
6 m²

Garasje
45 m²

Støttemur

Eksisterende
Grunnmur

Sluse
3 m²

wc
5 m²

Entrè
17 m²

HUS 1

8.5 m

EKSISTERENDE HUS

Bad
6 m²

Sov
15 m²

Tek.
8 m²

1.2 m

1.2 m

TILBYGG

Utendørs trapp

1.4 m

3.6 m

3.4 m

1.5 m

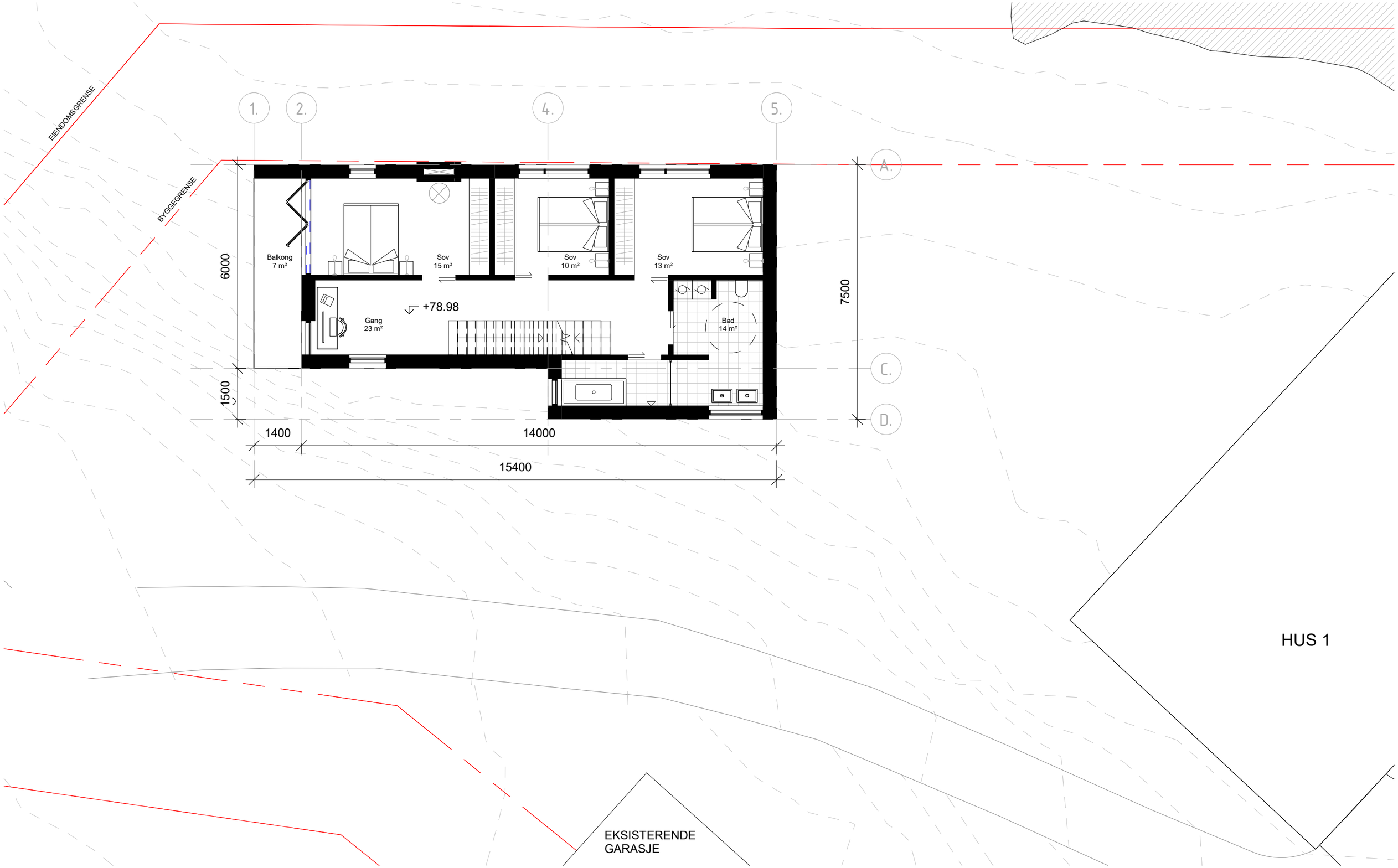
8.5 m

HUS 2

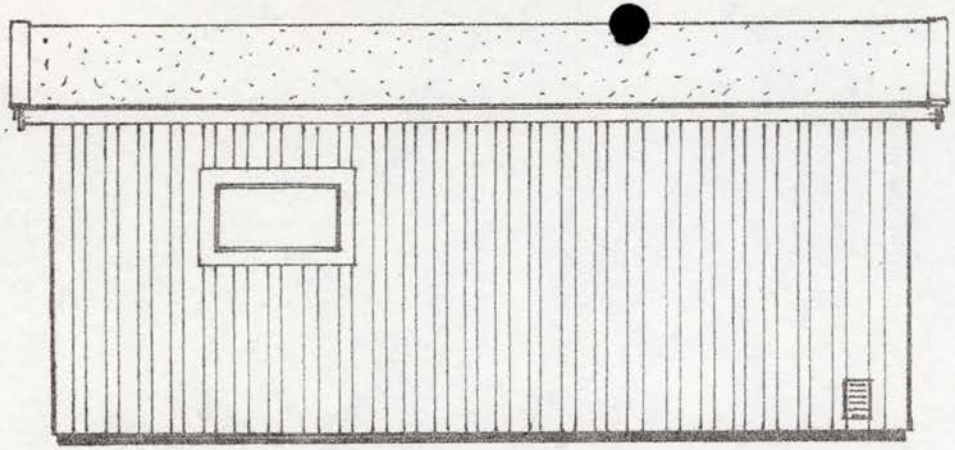
Eksisterende
oppkjørsel

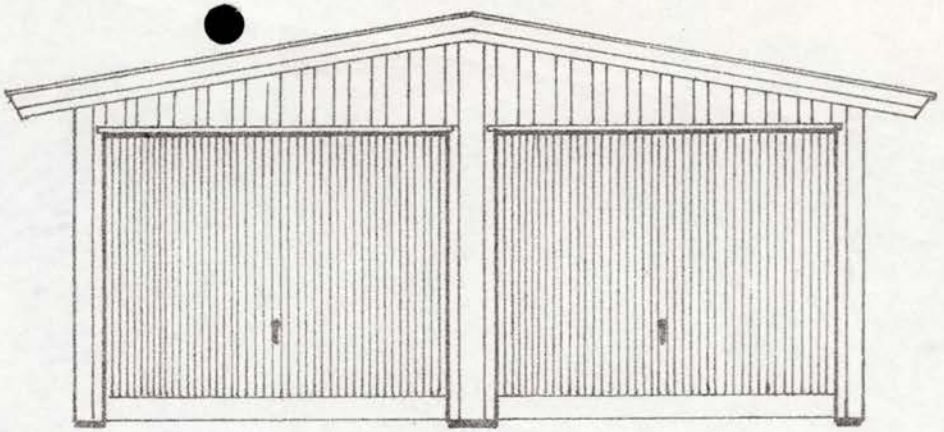
6 5 A B C D E F 1 2 3 4 5

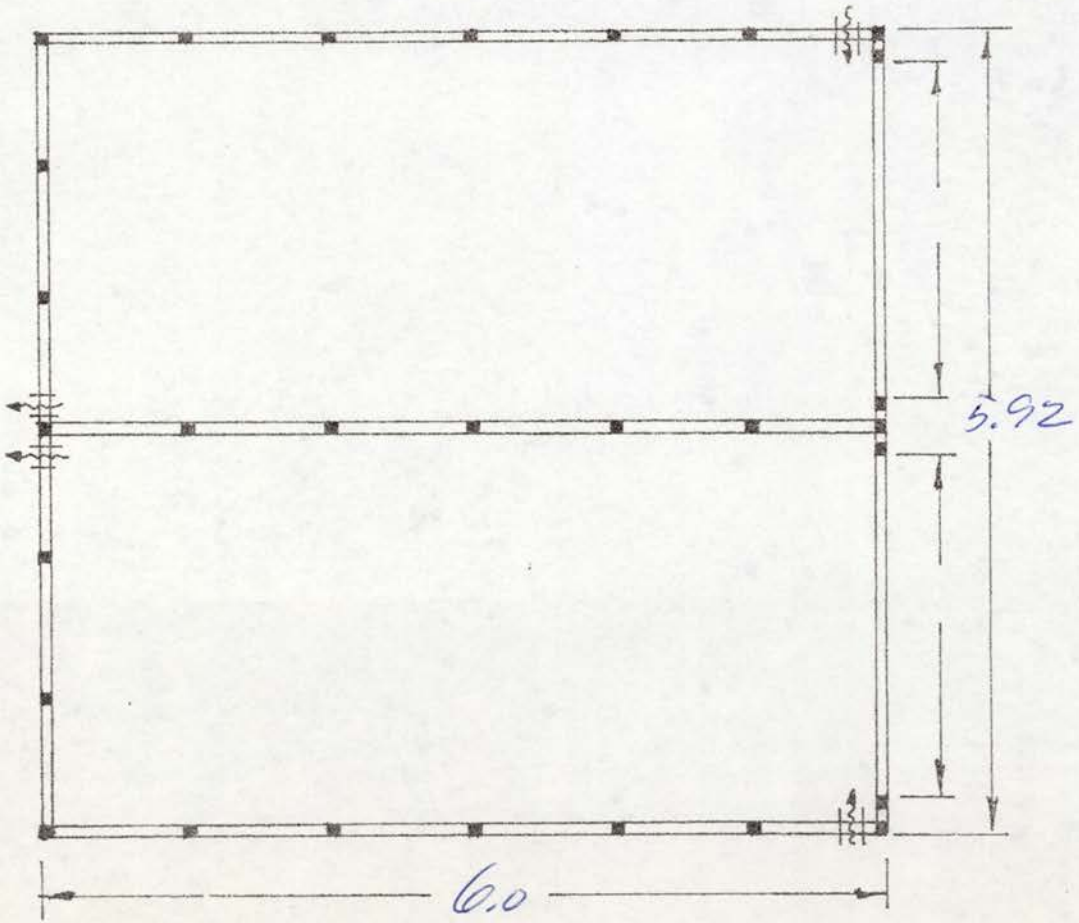
DESIGN BUILD AS www.designbuild.no	PROSJEKT	TEGNING		DATO
Ark. Rosendahl Tlf: 45 00 54 36 Vibes Gate 10 | 0356 OSLO	Kollstien 1, 1169 Oslo **Gnr/Bnr 194/244**	Plan U1-Hus 1 1 : 100 / A3 Rammesøknad	E-01	07.09.2023



DESIGN BUILD AS www.designbuild.no	PROSJEKT	TEGNING		DATO
Ark. Rosendahl Tlf: 45 00 54 36 Vibes Gate 10 | 0356 OSLO	Kollstien 1, 1169 Oslo **Gnr/Bnr 194/244**	Plan 02-Hus 2 1 : 100 / A3 Rammesøknad	E-13	31.12.2023







1

Gnr. 194, Bnr. 244+714

Karlshus Bruk, RÅDE

Garasje type OMEGA Dobbel.
Stående kledning.

7.9.67. TA.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	202124
Leveransetype:	Plantegninger (Enebolig)
Dokumentene er kontrollert:	28.07.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	KOLLSTIEN 1E
Postadresse:	1169 OSLO
Matrikkel:	0301-194/244

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202124

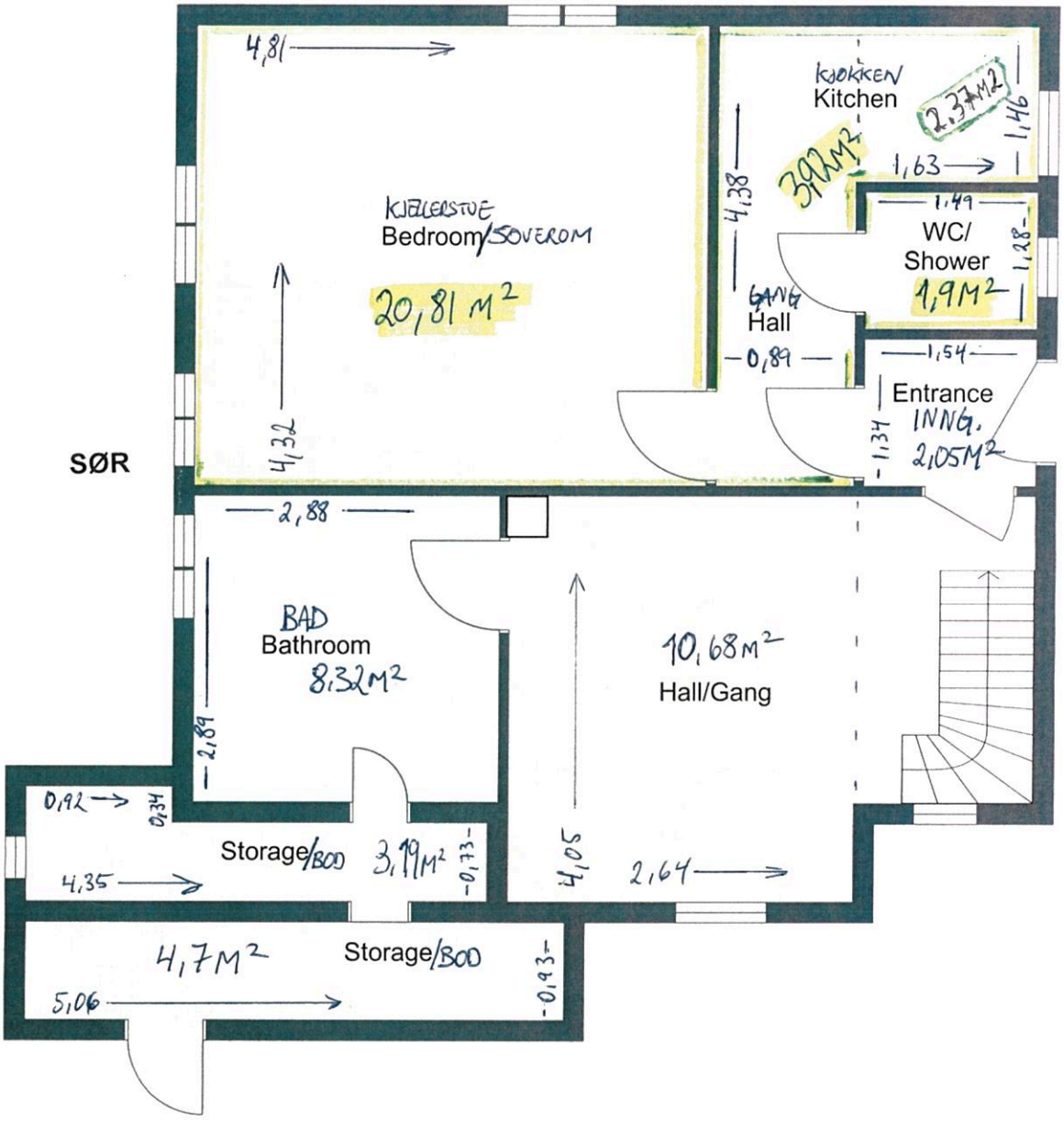
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Nedre Etasje Kollstien 1, Oslo

MÅL 1 : 50

Gårdsnr: 194 **Bruksnr: 244** **Dato: 23.2.2018**

MOT VEST



MOT ØST

EIENDOMSGRENSE

BYGGEGRENSE

Støttemur

Sov
13 m²

Gard.
7 m²

WC
4 m²

Gang
4 m²

Kjøkken/ Stue
54 m²

Eksisterende terasse

4.6 m

TILBYGG

8.5 m

EKSISTERENDE HUS

2.4 m

TILBYGG

1.4 m

8.5 m

B

C

D

E

F

1

2

5

HUS 2

DESIGN BUILD AS www.designbuild.no	PROSJEKT	TEGNING		DATO
Ark. Rosendahl Tlf: 45 00 54 36 Vibes Gate 10 | 0356 OSLO	Kollstien 1, 1169 Oslo **Gnr/Bnr 194/244**	Plan 01-Hus 1 1 : 100 / A3 Rammesøknad	E-02	27.03.2023

EIENDOMSGRENSE

BYGGEGRENSE

TILBYGG

EKSISTERENDE HUS

TILBYGG

Gard.
7 m²

Sov
17 m²

Bad
6 m²

Gang
5 m²

Stue 2
27 m²

Åpent ned

Vaskerom
4 m²

WC
2 m²

Bad
9 m²

Sov
26 m²

Bib.
7 m²

Eksisterende

15.5 m

9.9 m

B

C

E

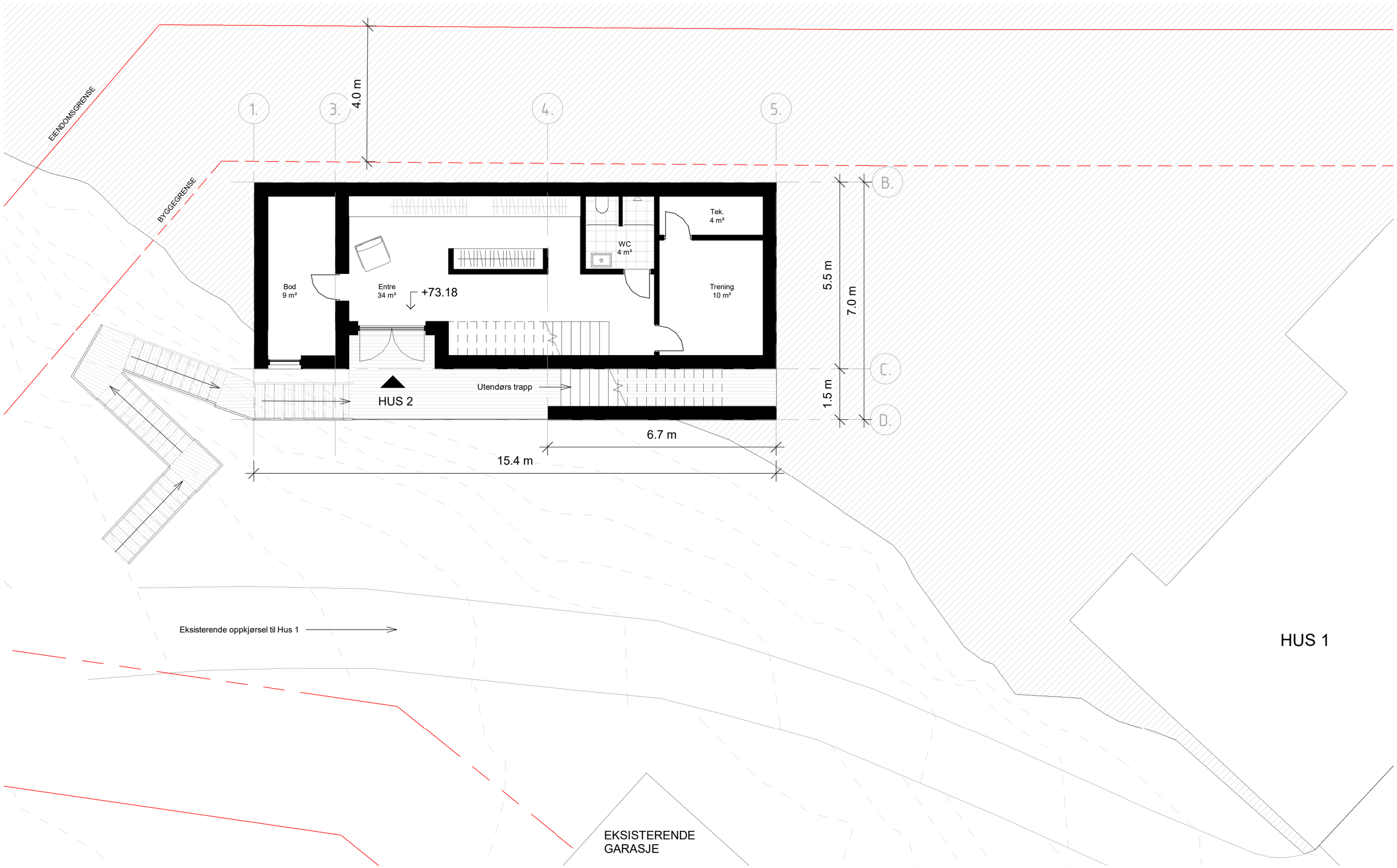
F

1

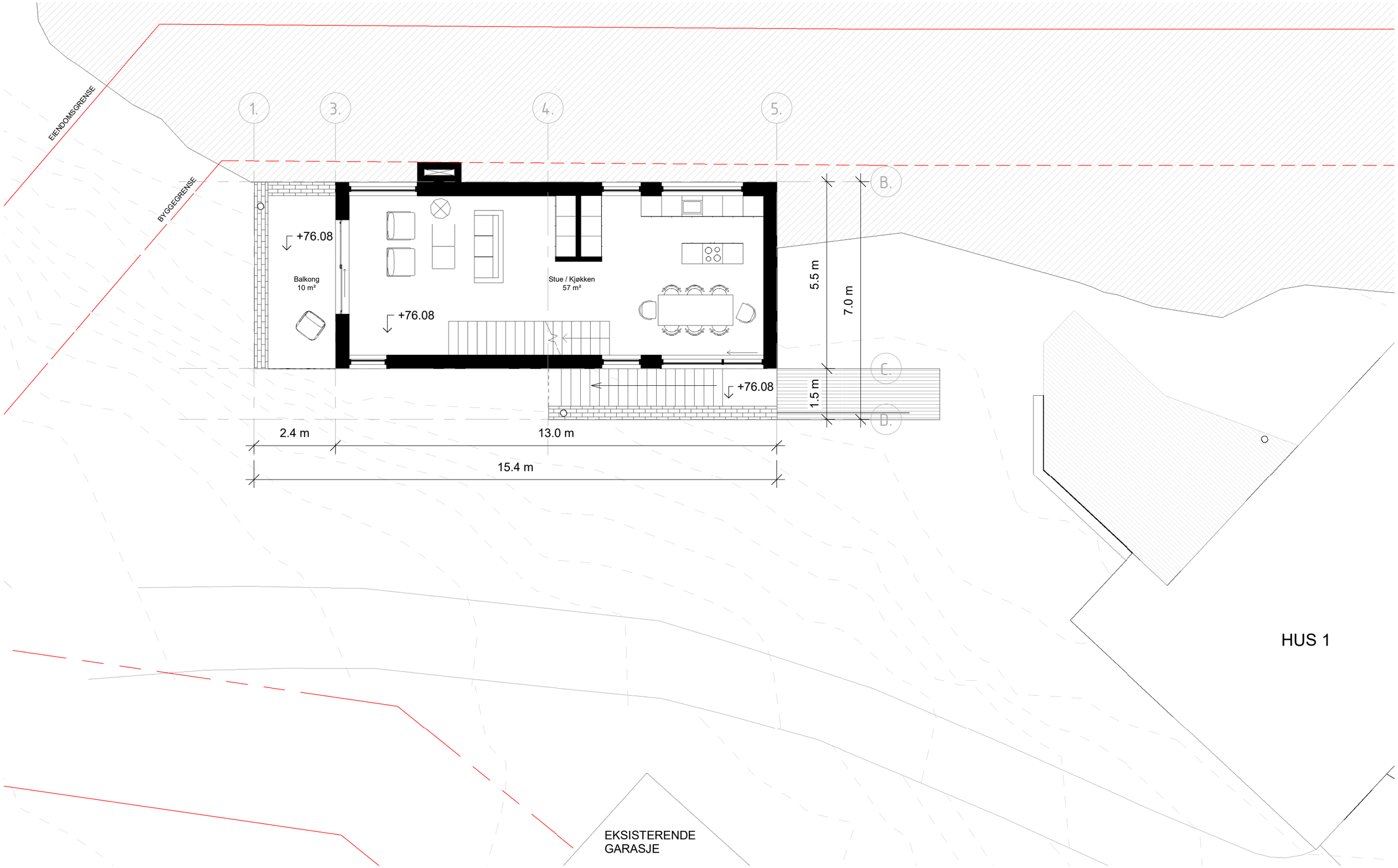
5

HUS 2

DESIGN BUILD AS www.designbuild.no	PROSJEKT	TEGNING		DATO
Ark. Rosendahl Tlf: 45 00 54 36 Vibes Gate 10 | 0356 OSLO	Kollstien 1, 1169 Oslo **Gnr/Bnr 194/244**	Plan 02-Hus 1 1 : 100 / A3 Rammesøknad	E-03	27.03.2023



DESIGN BUILD AS www.designbuild.no	PROSJEKT	TEGNING		DATO
Ark. Rosendahl Tlf: 45 00 54 36 Vibes Gate 10 | 0356 OSLO	Kollstien 1, 1169 Oslo **Gnr/Bnr 194/244**	Plan U1-Hus 2 1 : 100 / A3 Rammesøknad	E-11	31.12.2023



DESIGN BUILD AS www.designbuild.no	PROSJEKT	TEGNING		DATO
Ark. Rosendahl Tlf: 45 00 54 36 Vibes Gate 10 | 0356 OSLO	Kollstien 1, 1169 Oslo **Gnr/Bnr 194/244**	Plan 01-Hus 2 1 : 100 / A3 Rammesøknad	E-12	31.12.2023

EIENDOMSGRENSE

BYGGEGRENSE

1.3 m

Sedum

Rekkverk

Eksisterende Takutstikk

15.5 m

Takterasse
86 m²

9.9 m

B

F

1

5

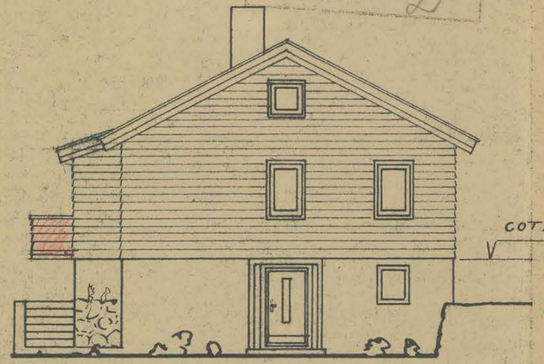
HUS 2

DESIGN BUILD AS www.designbuild.no	PROSJEKT	TEGNING		DATO
Ark. Rosendahl Tlf: 45 00 54 36 Vibes Gate 10 | 0356 OSLO	Kollstien 1, 1169 Oslo **Gnr/Bnr 194/244**	Takplan-Hus 1 1 : 100 / A3 Rammesøknad	E-04	27.03.2023

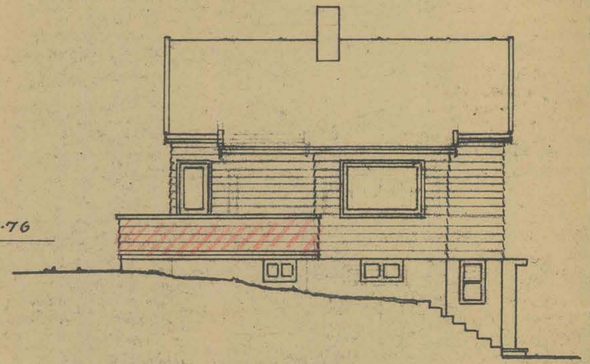
Aker Byggingsvesen
Gnr. 194 Bnr. 244
Bilag nr. 31
04641 22 JUN 1938
2

HUS FOR HR KONDUKTØR SIGURD JOTUN · GRN 194 · BRN 244 LJAN · ALT. 1

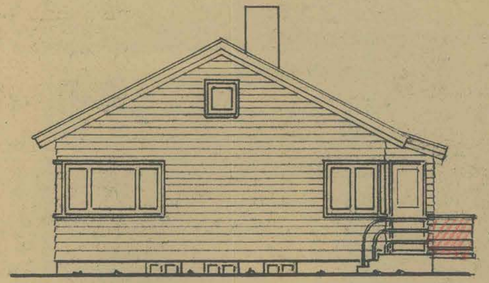
MÅL 1:100



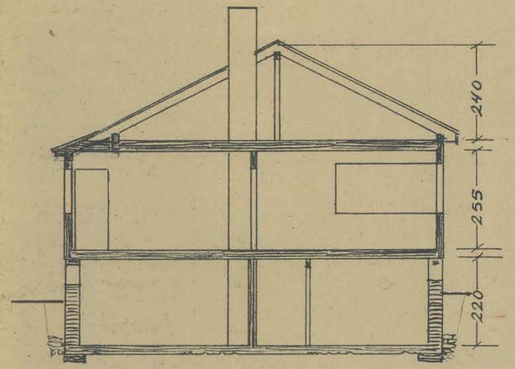
MOT NORD



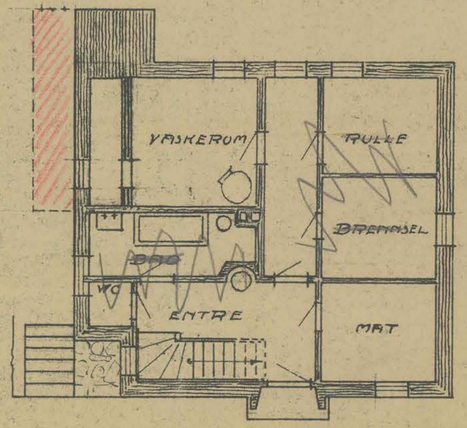
MOT ØST



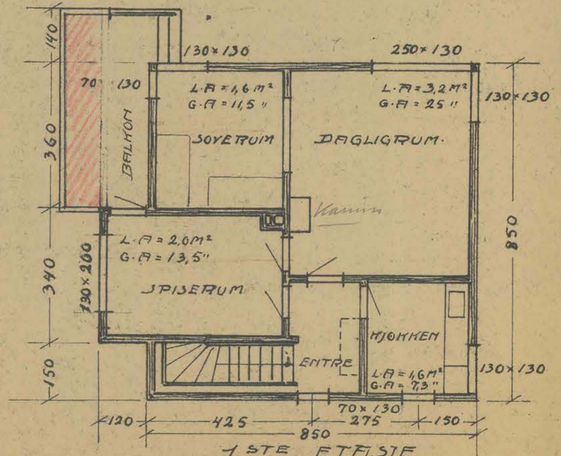
MOT SYD



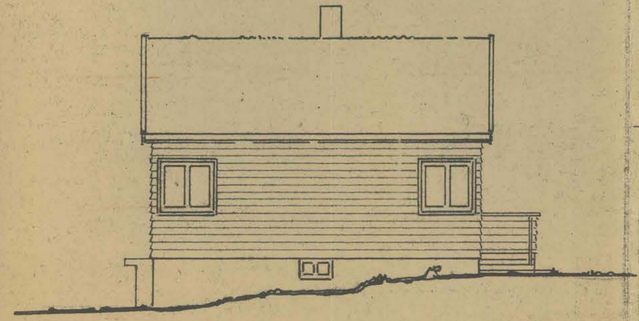
TVERRSNITT



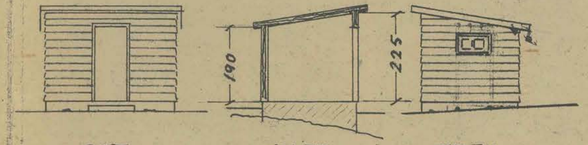
KJELLERETASJE



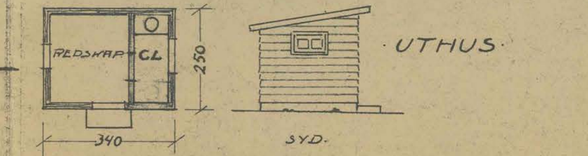
1 STE ETASJE



MOT VEST.



ØST SNITT NORD.



SYD.

UTHUS.

KORRIGERT 24-6-37
MRM 20-6-38.

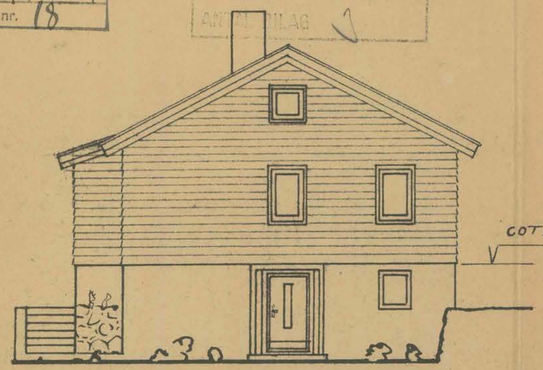
NORDSTRAND 14-6-37
N. Peder Nielsen
ARKITEKT.

HUS FOR HR KONDUKTØR SIGURD JOTUN · GRN 194 · BRN 244 LJAN ALT 1

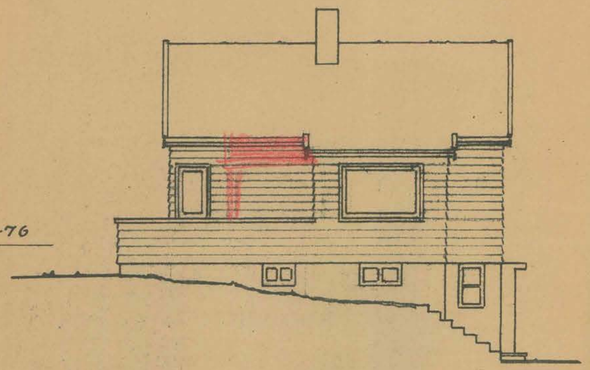
MÅL 1:100

Aker Byggingsvesen
Gnr 194 Brnr 244
Bilag nr. 18

AKERS BYGNINGSKONTROLL
04628 29 JUN 1937
ANT. TILLAG 1

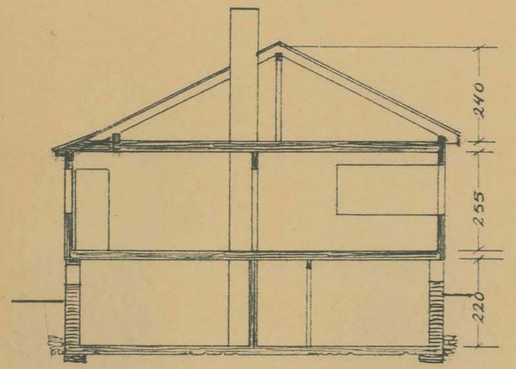


MOT NORD

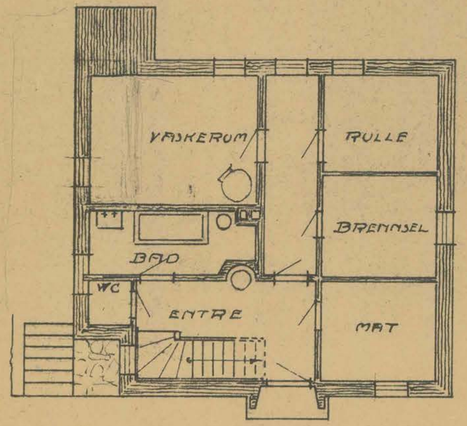


MOT ØST

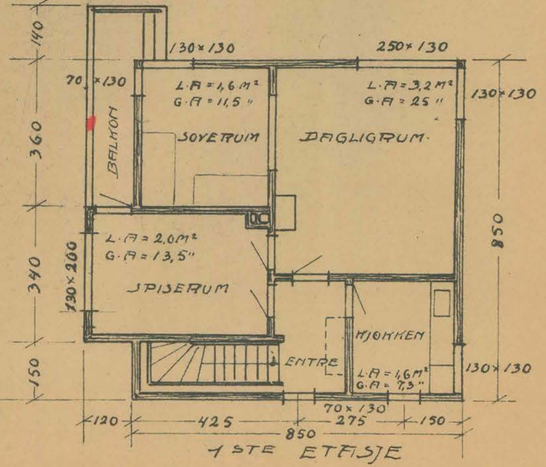
MOT SYD



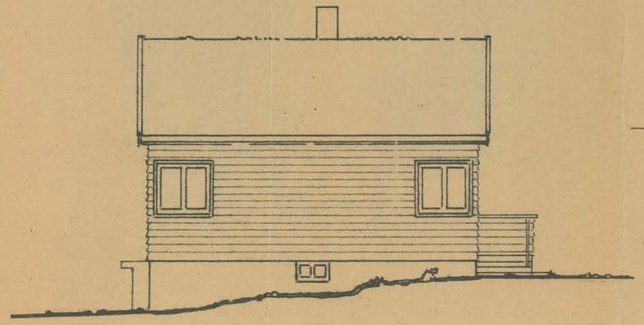
TVERRSNITT



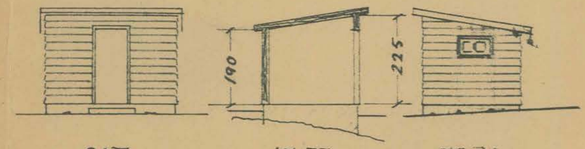
KJELLERETASJE



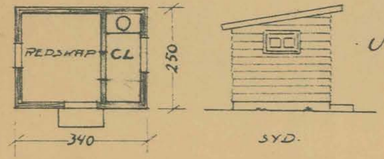
1 STE ETASJE



MOT VEST.



ØST SNITT NORD



SYD.

UTHUS

KORRIGERT 24-6-37
NRM

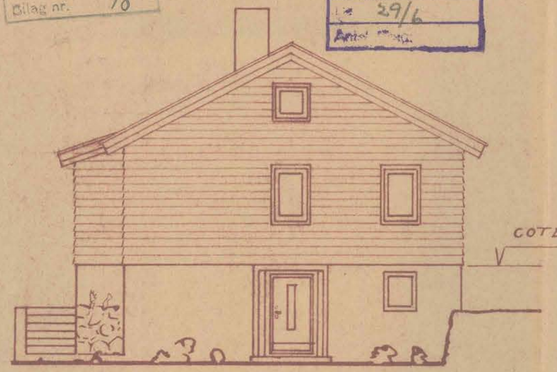
NORDSTRAND 14-6-37
O. Peder Nielsen
ARKITEKT

Akar Bygningsvesen
Bnr. 194 Brn. 244
Bilag nr. 18

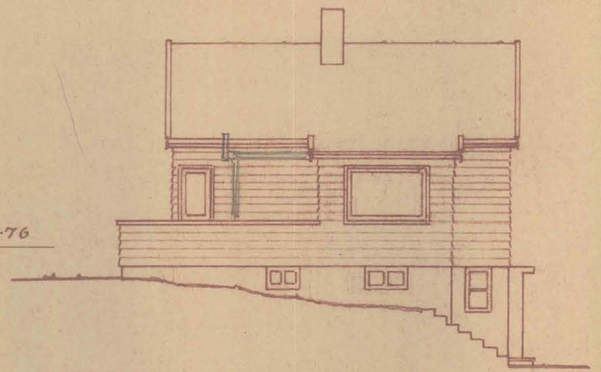
Akers Bygningsvesen
Jnr. 4628/37
29/6

HUS FOR HR KONDUKTØR SIGURD JOTUN · GRN 194 · BRN 244 LJAN ALT 1

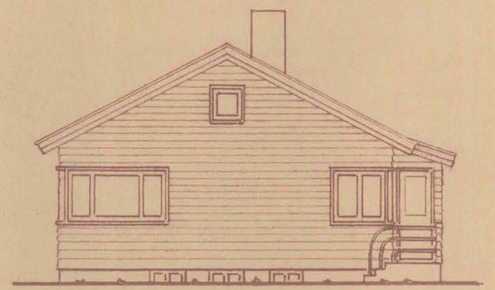
MÅL 1:100



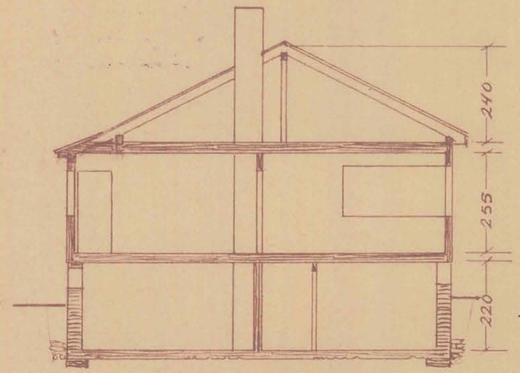
MOT NORD



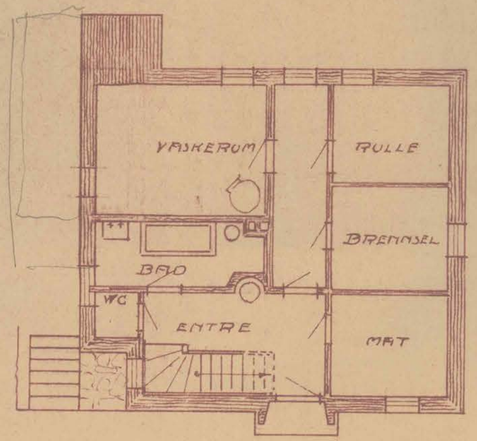
MOT ØST



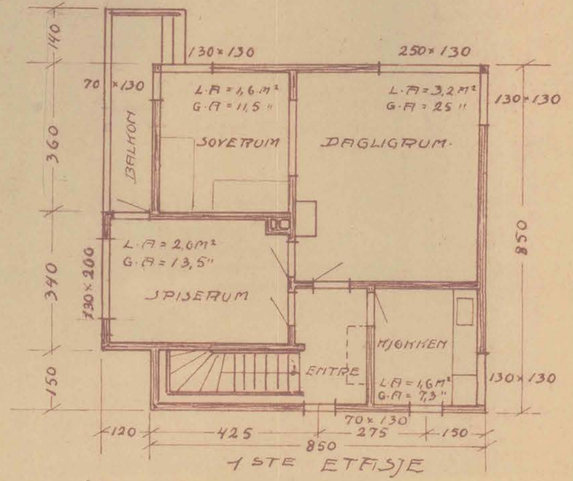
MOT SYD



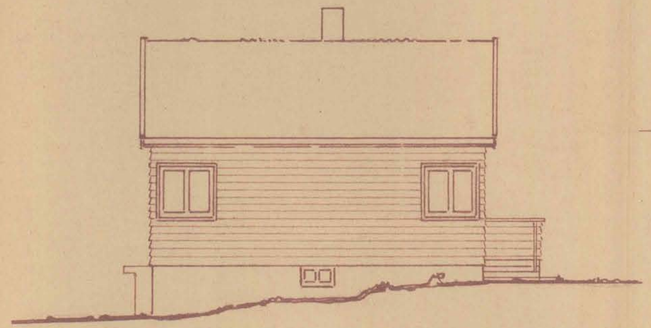
TVERRSNITT



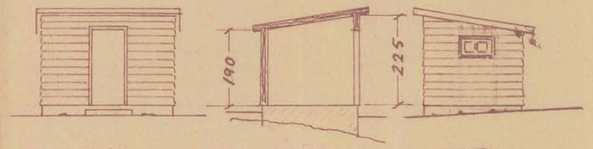
KJELLERETASJE



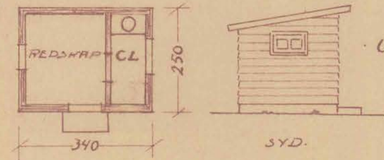
1 STE ETASJE



MOT VEST.



ØST SNITT NORD



SYD.

UTHUS

KORRIGERT 24-6-37
NPM

MORDSTRAND 14-6-37
N. Peder Nielsen
ARKITEKT

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kollstien 5	Gnr.194,bnr.244+714,av136	73/1163

Byggherre	Ansvarshavende
Sigurd Jotun Kollstien 5 HAUKETO	Ing. Thor Andresen H. Halvorsens vei 41 OSLO 6.

OF/GS

Dato

22. mai 1974.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Garasjen godkjennes midlertidig i henhold til bygningsvedtektenes § 85.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

O. Fjellanger

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. ANDVORD.

G.nr. 194	B.nr. 244
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. 15	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 4235-1937
Dat. 16/6.
Antall bilag 5

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Våningshus og uthus

Eier:

Kontordame Sigrid Jørgen Hansen

adr.

Anmelder:

Ark. N. Peder Nielsen

adr. Hårvang Nordstrandshøgda

Tekn. dir. mei 16/6-37.

Sted:

Hansen Gran.

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veichef (ang. vei) 29/10.37.

Brandchef: "

Kloakkvesenet: ✓ "

Ansvarshavende:

Tömmerm. Regnvald Kemp, Box 122, Nordstrandshögda.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

Gebyr: 2/7.37.

Ferdigattest:

Passering tillatt 13/10 37

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning til bilag nr. 15-18

Aker Kommune, bygningskontrollen den 16/6 1937.

595.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thomas Hellemann og Anita Roth Brynestad
Kollstien 1
1169 OSLO

Dato: 04.06.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201801340-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KOLLSTIEN 1	Eiendom:	194/244/0/0
Tiltakshaver:	Thomas Hellemann og Anita Roth Brynestad	Adresse:	Kollstien 1, 1169 OSLO
Søker:	Thomas Hellemann og Anita Roth Brynestad	Adresse:	Kollstien 1, 1169 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Kollstien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 01.06.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201801340			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			3/3
Fasade vest		23.02.2018	3/4
Fasade øst		23.02.2018	3/5

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.06.2018 av:

May Holm - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

DESIGN BUILD AS
Vibes gate 10
0356 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.03.2024
	202305811 - 22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jonas Emil Tveter	

Adresse:	KOLLSTIEN 1	Eiendom:	194/244/0/0
Tiltakshaver:	Vilde Aall Rosendahl	Søker:	DESIGN BUILD AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse (oppdatert) – Kollstien 1

Vi viser til Plan- og bygningsetatens vedtak av 12.01.2024. Dette vedtaket erstatter rammetillatelsen av 12.01.2024 i sin helhet.

Ved oppdaterte tegninger innsendt 02.01.2024 ble byggets høyde justert, noe som også er presisert i redegjørelsen til søker av samme dato. Høydeendringen er behandlet og godkjent i vedtaket av 12.01.2024, men ved en feil kom opprinnelig omsøkt høyde med i vedtaket. Dette er nå rettet under avsnittet «Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden». Det er ikke gjort øvrige endringer.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig, som vi mottok 10.04.2023, med justeringer av 02.01.2024.

Tillatelsen gjelder hus 2 på innsendte situasjonsplan. Ombygging av hus 1 er behandlet i egen sak, saksnr. 202305810.

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

Vi gir midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1 om krav til opparbeidelse av vei. Dispensasjonen er gitt med vilkår.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om oppføring av en ny enebolig med tre etasjer inkludert underetasje. Eiendommen er allerede bebygd med en enebolig fra slutten av 1930-tallet, og omsøkte enebolig plasseres på eiendommens sørvestre del.

Eiendommen ligger i et småhusområde ved Hauketo i bydel Nordstrand.

Tiltakets utforming og plassering er vist på innsendte tegninger, situasjonsplan og utomhusplan.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal (netto areal regulert til bolig)	1731,3 m²
Tiltakets bebygde areal (BYA) Totalt bebygd areal for hus 2 (dette tiltaket) Totalt bebygd areal medregnet hus 2 (saksnr. 202305811)	103 m² i tiltaket 103 m² 320 m²
Grad av utnytting (dette tiltaket)	18,5%
Tiltakets høyde	Gesims: 7 meter / +82.78 (kote)
Total høyde (H-total)	10,0 meter
Antall boenheter	1 boenhet
Antall parkeringsplasser	2 parkeringsplasser i tiltaket / 4 plasser totalt
Uteoppholdsareal	440 m² totalt

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *byggeområde for boliger* i «småhusplanen», reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom søknaden ble sendt inn 10.04.2023, innenfor «amnestiperioden», hvor opprinnelig vedtak om midlertidig forbud mot tiltak var opphevet.

Hensynsoner og temakart

Deler av eiendommen er omfattet av hensynssone H310_2 ras og skredfare (steinsprang), og H320_2 flomfare (elveflom), jf. kommuneplanens §§ 14.2 og 14.4.

Eiendommen ligger i gul støysone fra veg og bane, jf. kommuneplanens temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Ansvarlig søkers redegjørelse

Bekreftelse på tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenninger
Det er i søknaden bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenninger, herunder steinsprang og kvikkleireskred. Vi viser til NGIs rapport datert 09.08.2023. Det også bekreftet tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Ansvarlig søker viser her til analyse utført av Multiconsult, presentert i notat datert 25.04.2023.

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

Dokumentasjon på adkomstrett
Det er sendt inn dokumentasjon på adkomstrett i e-post av 03.01.2024 og i etterfølgende e-post av 07.01.2024. Dokumentasjonen ligger tilgjengelig i byggesaken. Det er også vist stignings- og avkjørselsforhold frem til offentlig tilgjengelig vei. Plan- og bygningsetaten vurderer dokumentasjonen som tilstrekkelig, jf. pbl. § 27-4.

Oppdaterte tegninger datert 02.01.2024
Det er gjort mindre justeringer av kjellerplan og etasjehøyde, som blant annet medfører noe økt totalhøyde på bygget, innenfor reguleringsplanens grenser. Det er også gjort noen mindre tilpasninger på fasader, blant annet for inngangspartiet.

Ansvarlig søker har skrevet følgende om endringene:

> *«[...] Endringer er gjort da ny løsning i plan U1, er mer byggeteknisk hensiktsmessig. Dette i forhold til hvor bæreveggene treffer plan 01. Endringene er såpass små, og vil være lite synlig for naboer, så vi ser ikke behov for å nabovarsle dette.*
>
> *Oppdaterte planer, snitt og fasader er lagt ved. BYA og MUA endres ikke, da byggets fotavtrykk er det samme som før.»*

Plan- og bygningsetatens vurdering

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 bebyggelsesstrukturen i området

Eiendommen ligger i et område som har en tydelig småhuskarakter. Foruten et høyt innslag av saltak og trepanel har den eksisterende bebyggelsen et ganske variert utformingsuttrykk når det gjelder etasjeantall og volumoppbygging. Fra innsendt dokumentasjon vurderer etaten at boligens høyde, volum, takform og materialitet tilpasset denne varierte bebyggelsesstrukturen i tilstrekkelig grad.

Tiltakets utforming

Ny enebolig på eiendommen får tre etasjer inkludert underetasje, med flatt tak og takterrasse. Fasadene utføres med teglforblending i underetasjen og deler av første etasje, og stående trekledning i hele andre etasje og deler av første etasje. Variasjonen i fasadematerialet bidrar til å bryte opp volumene. Det etableres nytt flatt tak med takterrasse og inntrukket transparent rekkverk. Utformingen står i stil med godkjent ombygging og utvidelse av eksisterende enebolig på eiendommen i saksnr. 202305810.

Ut fra dette anses tiltaket å ha tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter jf. pbl. § 29-2, både i seg selv og i forhold til sine bygde og naturlige omgivelser.

Endringene på tegningene innsendt 02.01.2024 anses mindre, og vurderes å ha liten eller ingen påvirkning på naboer i dette tilfellet. Plan- og bygningsetaten anser vilkår for å unnlate varsling etter pbl. § 21-3 å være oppfylt. Vi har derfor ikke funnet det nødvendig å kreve ny nabovarsling for de mindre justeringene.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Tomten er relativt bratt, men det gjøres ikke større terrenginngrep for innpassing av huset i terrenget. Terrenginngrepene, herunder etablering av trapp som adkomstvei, anses innenfor reguleringsplanens rammer, og nødvendig for å etablere gode funksjoner knyttet til boligen.

Det etableres gode uteoppholdsareal på terreng, og på taket til boligen. Godkjent utomhusplan viser plassering av 8x8m og øvrig uteoppholdsareal både på terreng og tak. Det er bekreftet i e-post av 03.01.2024 at tiltaket oppfyller krav til minste uteoppholdsareal (MUA), og at det i beregningen ikke er medtatt areal brattere enn 1:3 eller støyutsatt areal.

Hovedadkomst til huset skjer via ny trapp. Fordi boligen ikke bygges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og fordi eiendommen er bratt, kreves ikke trinnfri adkomst, jf. TEK17 § 8-5 2. ledd.

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier

Eksisterende bolig på eiendommen er oppført på slutten av 1930-tallet, men er ikke oppført på Byantikvarens liste over bevaringsverdig bebyggelse. Plan- og bygningsetaten har etter en konkret vurdering ikke funnet at tiltaket påvirker bevaringsverdier.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tilgjengelig boenhet

Boligen bygges ikke om med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan. Det er derfor ikke krav til at boligen utformes tilgjengelig på inngangsplanet, jf. TEK17 § 12-2 tredje ledd.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens krav om veiopparbeidelse etter § 18-1, og er derfor 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

Søker skriver følgende i søknaden om dispensasjon:

> *«Ingolf Ruuds vei er ikke opparbeidet til full regulert bredde og det foreligger ingen planer for dette. Vi vurderer at veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende slik det er i dag, og at det derfor ikke vil være nødvendig å opparbeide veien til regulert bredde. Det søkes derfor midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 18-1. Krav til opparbeidelse av veg. Dagens vei har en asfaltert bredde på 3.5m, langs veien er det også en forbikjøringslomme om man skulle møte på motgående trafikk. Dispenasjonsforholdet er ikke nabovarslet da vi vurderer at det i svært liten grad påvirker naboer. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.»*

Søknaden om dispensasjon kan leses i sin helhet i *Saksinnsyn*.

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om å opparbeide Kollstien og Ingolf Ruuds vei

Gang-/sykkelvei Kollstien og Ingolf Ruuds vei er opparbeidet i 3,0 meter og er dermed smalere enn regulert bredde 5,0 meter. Tiltaket er derfor avhengig av midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd, bokstav a.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak plan- og bygningslovens § 18-1 første ledd bokstav a) er å sikre at utbyggingsprosjekter har tilstrekkelig infrastruktur til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte. Bestemmelsen ivaretar hensynet til trafikksikkerhet og sikrer gjennomføringen av arealplaner over tid.

Tiltaket dere søker om kan føre til at det blir noe økt trafikk og belastning på veien. Økningen er etter Plan- og bygningsetatens vurdering likevel ikke så stor at trafikksikkerheten blir skadelidende dersom veien ikke blir opparbeidet i henhold til nåværende regulering. Veiens bredde er 3,0 meter. Dette er etter etatens vurdering tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte.

Dispensasjonen er midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og opparbeide veiene dersom kommunen krever dette. Dette er for å sikre at reguleringsplanen kan bli gjennomført som tenkt, dersom den samlede belastningen på Kollstien og Ingolf Ruuds vei blir så stor at veiene må bli opparbeidet slik de er regulert. Plan- og bygningsetaten mener at et slikt vilkår vil lette gjennomføringen av veiopparbeidelsen i fremtiden. På bakgrunn av dette vurderer vi at en midlertidig dispensasjon ikke fører til at hensynene bak pbl. § 18-1 første ledd bokstav a, blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene er klart større enn ulempene
Plan- og bygningsetaten har forståelse for at trafikkøkningen vil kunne oppleves som belastende på de eksisterende eiendommene i området. Det er en ulempe ved dispensasjonen at veien ikke blir opparbeidet i regulert bredde, til tross for at trafikken på veien øker. Plan- og bygningsetaten vurderer imidlertid at ulempene er begrenset, ettersom veiens bredde er tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god og trafikksikker måte. Dispensasjonen er kun midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og å opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette tilsier etter vår vurdering, at ulempene kun får en begrenset vekt.

Det å opparbeide veien innebærer i seg selv ulemper for de eiendommene som blir berørt. Disse ulempene er blant annet grunnavståelse, støv- og støyplager i anleggsfasen, samt at mindre deler av tomten kan bli benyttet til hage eller lignende. Ulempene er riktignok påregnelige fordi veien er regulert, og fordi kravet om opparbeidelse av vei følger av loven. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at den midlertidige dispensasjonen som utsetter opparbeidelsen av veien innebærer en fordel. Dette er fordi eiendommene som blir berørt av opparbeidelsen blir skånet fra ulempene av å opparbeide veien, helt til det strengt tatt er nødvendig. Denne fordelen er etter etatens vurdering så stor i dette tilfellet, at den er klart større enn ulempen ved ikke å opparbeide veien i regulert bredde nå.

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 finner at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om

dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) om opparbeidelse av Kollstien og Ingolf Ruuds vei.

Vilkår til dispensasjon
Som vilkår for dispensasjon må det sendes inn en tinglyst erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei. Dette må sendes inn innen søknad om igangsettingstillatelse.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305811			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-02	27.03.2023	1/14
Landskapsplan	LA-02-1010	10.04.2023	1/15
Landskapsplan	LA-02-1010	10.04.2023	1/16
Plan underetasje	E-11	31.12.2023	11/4
Plan 1 etasje	E-12	31.12.2023	11/5
Plan 2 etasje	E-13	31.12.2023	11/6
Takplan	E-14	31.12.2023	11/7
Snitt A	E-15	31.12.2023	11/8
Snitt B	E-16	31.12.2023	11/9
Fasade nord	E-17	31.12.2023	11/10
Fasade øst	E-18	31.12.2023	11/11
Fasade sør	E-19	31.12.2023	11/12
Fasade vest	E-20	31.12.2023	11/13
Oppriss			11/14

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.

Høydeplasseringen defineres som sokkelhøyde, og fastsettes til kote +73.18.

Vi gjør oppmerksom på at Hoem & Aamodt oppmåling som har levert ansvarsrettserklæring, opphørte 19.08.2023.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202305811	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
913492455 AKUSTIKK-KONSULT AS	PRO - Støyforhold og vibrasjoner Støy fra veitrafikk og jernbane, tkl.2
924720859 DESIGN BUILD AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl. 1 PRO - Arkitekt, tkl. 1
914412684 LARK LANDSKAP AS	PRO - LARK - Redegjørelse for lokal håndtering av overvann, mua og utomhusplan, tkl.1
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av naturbasert (åpen) håndtering av overvann, tkl.2
958254318 STIFTELSEN NORGES GEOTEKNISKE INSTITUTT	PRO - Ansvarsrettserklæring for vurdering av naturfarer for tiltaket og innledende vurdering av byggegrunn og tiltaksklasse. Det vises til NGIs tekniske notat 20230435-01-TN, rev.0, datert 09.08.2023., 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 ferdigstillelse.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger
- komplett geoteknisk prosjektering, minst tiltaksklasse 2
    - geoteknisk prosjektering omfatter grunnundersøkelser og kartlegging av grunnforhold også med hensyn til forurensing, samt utarbeidelse av grunndata for fundamentering og eventuelt sikringstiltak for bygg, anlegg eller konstruksjon.
    - På bakgrunn av foreliggende grunndata, skal det stipuleres risiko ved grunnforhold, beregnes bæreevne, stabilitet og setninger, samt forslag til fundamentering.
    - Ved påvist dårlige grunnforhold omfatter oppgaven utarbeidelse av eventuelt konsept for utbedring av bæreevne og stabilitet, samt sikringstiltak på byggeplassen og område utenfor.
    - Ved påvist forurensing i grunnen skal det, jf. forurensningsforskriften § 2.6, utarbeides tiltaksplan for terrenginngrepet.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
    - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av geoteknisk prosjektering minst tiltaksklasse 2

  - Innenfor geoteknikk skal kontroll av prosjektering omfatte påvisning av at det er gjort kvalifisert undersøkelse for å bestemme geoteknisk kategori og pålitelighetsklasse.

  - For kontroll av utførelse skal det påvises ved stikkprøver at forutsetninger i prosjekteringen er representative for forholdene på byggeplassen, samt at rapportering fra byggeplassen skjer i henhold til geoteknisk kategori.

- erklæring om ansvarsrett for geoteknisk prosjektering, minimum tiltaksklasse 2

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.

- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg

  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp

- tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten

  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

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=202305811

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/

Vennlig hilsen

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
Vilde Aall Rosendahl, Vibes gate 10, 0356 OSLO

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	202124
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	28.07.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	KOLLSTIEN 1E
Postadresse:	1169 OSLO
Matrikkel:	0301-194/244

Viktig Informasjon

Ikke gitt ferdigattest for E, kun ramme (som vedlagt), da dette er et nybygg. Vedlagt ligger også F som er eksisterende hus på eiendommen.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202124

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Kent until
vidare
12/1-51 MR

DESIGN BUILD AS
Vibes gate 10
0356 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	202305810 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jonas Emil Tveter	03.10.2023

Adresse:	KOLLSTIEN 1	Eiendom:	194/244/0/0
Tiltakshaver:	Vilde Aall Rosendahl	Søker:	DESIGN BUILD AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Rammetillatelse – Kollstien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om tilbygg til enebolig og tilhørende fasadeendringer, som vi mottok 10.04.2023.

Vi gir dispensasjon fra byggegrense fra offentlig gang- og sykkelvei, som integrert byggegrense etter reguleringsplan S-4220, jf. pbl. § 29-4 første ledd og veglova § 29.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om tillatelse til tilbygg og fasadeendringer til eksisterende enebolig, samt riving av eksisterende redskapsbod i Kollstien 1, bydel Nordstrand. Endringene medfører bevaring av byggets grunnmur og hovedbæring, men med større ombygging med utskifting av tak, fasader vinduer m.m.

Tiltakets utforming og plassering er vist på innsendte tegninger, situasjonsplan og utomhusplan.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal (netto areal regulert til bolig)	1731,3 m²
Tiltakets bebygde areal (BYA) Totalt bebygd areal for hus 1 (dette tiltaket) Totalt bebygd areal medregnet hus 2 (saksnr. 202305811)	67 m² i tiltaket 217 m² 320 m²
Grad av utnytting (dette tiltaket)	12,5%-BYA
Tiltakets høyde	Gesims: 6,9 meter / +82.71 (kote)
Total høyde (H-total)	8,3 meter
Antall boenheter	1 boenhet (utvidelse av eksisterende)
Antall parkeringsplasser	2 parkeringsplasser i tiltaket / 4 plasser totalt
Uteoppholdsareal	440 m² totalt

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *byggeområde for boliger* i «småhusplanen», reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom søknaden ble sendt inn 10.04.2023, innenfor «amnestiperioden», hvor opprinnelig vedtak om midlertidig forbud mot tiltak var opphevet.

Hensynsoner og temakart

Deler av eiendommen er omfattet av hensynssone H310_2 ras og skredfare (steinsprang), og H320_2 flomfare (elveflom), jf. kommuneplanens §§ 14.2 og 14.4.

Eiendommen ligger i gul støysone fra veg og bane, jf. kommuneplanens temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

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 bebyggelsesstrukturen i området

Eiendommen ligger i et område som har en tydelig småhuskarakter. Foruten et høyt innslag av saltak og trepanel har den eksisterende bebyggelsen et ganske variert utformingsuttrykk når det gjelder etasjeantall og volumoppbygging. Fra innsendt dokumentasjon vurderer etaten at boligens høyde, volum, takform og materialitet tilpasset denne varierte bebyggelsesstrukturen i tilstrekkelig grad.

Tiltakets utforming

Ombygd bolig får tre etasjer inkludert underetasje, med flatt tak og takterrasse. Fasadene utføres med teglforblending i underetasjen og deler av første etasje, og stående trekledning i hele andre etasje og deler av første etasje. Variasjonen i fasadematerialet bidrar til å bryte opp volumene. Det etableres nytt flatt tak med takterrasse og inntrukket transparent rekkverk.

Ut fra dette anses tiltaket å ha tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter jf. pbl. § 29-2, både i seg selv og i forhold til sine bygde og naturlige omgivelser.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Tomten er relativt bratt, men det gjøres ikke større terrenginngrep ut over noe terrenginngrep i forbindelse med tilbygg mot øst, i forbindelse med garasje delvis under terreng og noe oppfylling for etablering av terrasse til plan 1. Terrenginngrepene anses innenfor reguleringsplanens rammer, og nødvendig for å etablere gode funksjoner knyttet til boligen.

Det etableres gode uteoppholdsareal på terreng, og på taket til boligen. Godkjent utomhusplan viser plassering av 8x8m og øvrig uteoppholdsareal både på terreng og tak.

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier

Eksisterende bolig på eiendommen er oppført på slutten av 1930-tallet, men er ikke oppført på Byantikvarens liste over bevaringsverdig bebyggelse. Plan- og bygningsetaten har etter en konkret vurdering ikke funnet at tiltaket påvirker bevaringsverdier.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tilgjengelig boenhet

Boligen bygges ikke om med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan. Det er derfor ikke krav til at boligen utformes tilgjengelig på inngangsplanet, jf. TEK17 § 12-2 tredje ledd.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er derfor 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

Søker skriver blant annet følgende i søknaden om dispensasjon:

> *«[...] I følge § 29-4.Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense, skal kommunen påse at veilovens bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Omsøkt tiltak vil ikke hindre for frisikt langs stien eller forringe bruken av denne som gang- og sykkelvei. Tilbygget på huset er tegnet som en forlengelse av eksisterende bygningsvolum, og i tillegg vil rivning av eksisterende redskapsbod åpne opp landskapsrommet ved Kollstien. Ytterligere vil jeg nevne at nærmeste naboer ligger også langt nærmere enn kravet forutsetter; 194/473, 194/925, 194/341, for å nevne noen. Dette tilsier at dispensasjon er gitt i andre saker, og det burde derfor ikke være til hinder for å gi dispensasjon for omsøkt tiltak.*
>
> ***Større fordeler enn ulemper:***
> *Siktlinjer fra Kollstien mot øst vil forbedres da redskapsbod ønskes å rives, og stien vill være like tilgjengelig for offentligheten som før. Eksisterende beplantning vil bli bevart, og vil fortsatt skjerme nytt tilbygg. Vi kan på grunnlag av det overnevnte ikke se at dispensasjonen tilsidesetter Veglovens intensjoner eller er til ulempe for naboer, men anser heller fordelene som klart større enn eventuelle ulemper og mener med dette at en dispensasjon bør kunne innvilges.»*

Søknaden om dispensasjon kan leses i sin helhet i *Saksinnsyn*.

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 gang- og sykkelvei 15 meter, målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til gangvei for omsøkte tiltak er 8,3 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av gangveien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs gangveien. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk og støy.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 6,7 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av gang- og sykkelveien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene
Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. 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.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen.

Tiltaket kan plasseres 8,3 meter fra midten av gang- og sykkelveien vest for eiendommen.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305810			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-02	27.03.2023	1/15
Landskapsplan	LA-02-1010	10.04.2023	1/16
Plan 1 etasje	E-02	27.03.2023	1/21

Plan 2 etasje	E-03	27.03.2023	1/22
Takplan	E-04	27.03.2023	1/23
Snitt A	E-05	27.03.2023	1/24
Snitt B	E-06	27.03.2023	1/25
Fasade nord	E-07	27.03.2023	1/26
Fasade øst	E-08	27.03.2023	1/27
Fasade sør	E-09	27.03.2023	1/28
Fasade vest	E-10	27.03.2023	1/29
Plan underetasje - Hus 1	E-01	07.09.2023	8/2

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.

Tiltaket skal plasseres fire meter fra nabogrensen og 8,3 meter fra midten av regulert gangvei. Høydeplasseringen defineres som sokkelhøyde, og fastsettes til kote +74.46.

Vi gjør oppmerksom på at Hoem & Aamodt oppmåling som har levert ansvarsrettserklæring, opphørte 19.08.2023.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202305810	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
924720859 DESIGN BUILD AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl. 1 PRO - Arkitektur, tkl. 1

913492455 AKUSTIKK-KONSULT AS	PRO - Støyforhold og vibrasjoner. Støy fra veitrafikk og jernbane, tkl.2
914412684 LARK LANDSKAP AS	PRO - landskapsutforminger og uteområder, tkl.1
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Naturbasert (åpen) håndtering av overvann, tkl.2
958254318 STIFTELSEN NORGES GEOTEKNISKE INSTITUTT	PRO - Vurdering av naturfarer for tiltaket og innledende vurdering av byggegrunn og tiltaksklasse. Det vises til NGIs tekniske notat 20230435-01-TN, rev.0, datert 09.08.2023., 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 ferdigstillelse.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn

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.

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=202305810

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/

Vennlig hilsen

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
Vilde Aall Rosendahl, Vibes Gate 10, 0356 OSLO

600800 600900 601000

6635900 6635800 6635700

Østfoldbanen

Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

Gang-/sykkelvei S-2318

Busstasjon S-2648,3.1.83

Annet veiareal

Annet veiareal S-2648

Ljosheim

Hauketo

Felles avkj. S-1965,18.11.74

Offentlig parkeringsplass for ca. 500 biler S-1517, 14.1.69

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.07.2025
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146025/ 86516062
Deres ref.: 61898/ EIKJSA
Adresse: KOLLSTIEN 1E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 194/244

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.

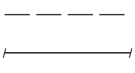
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

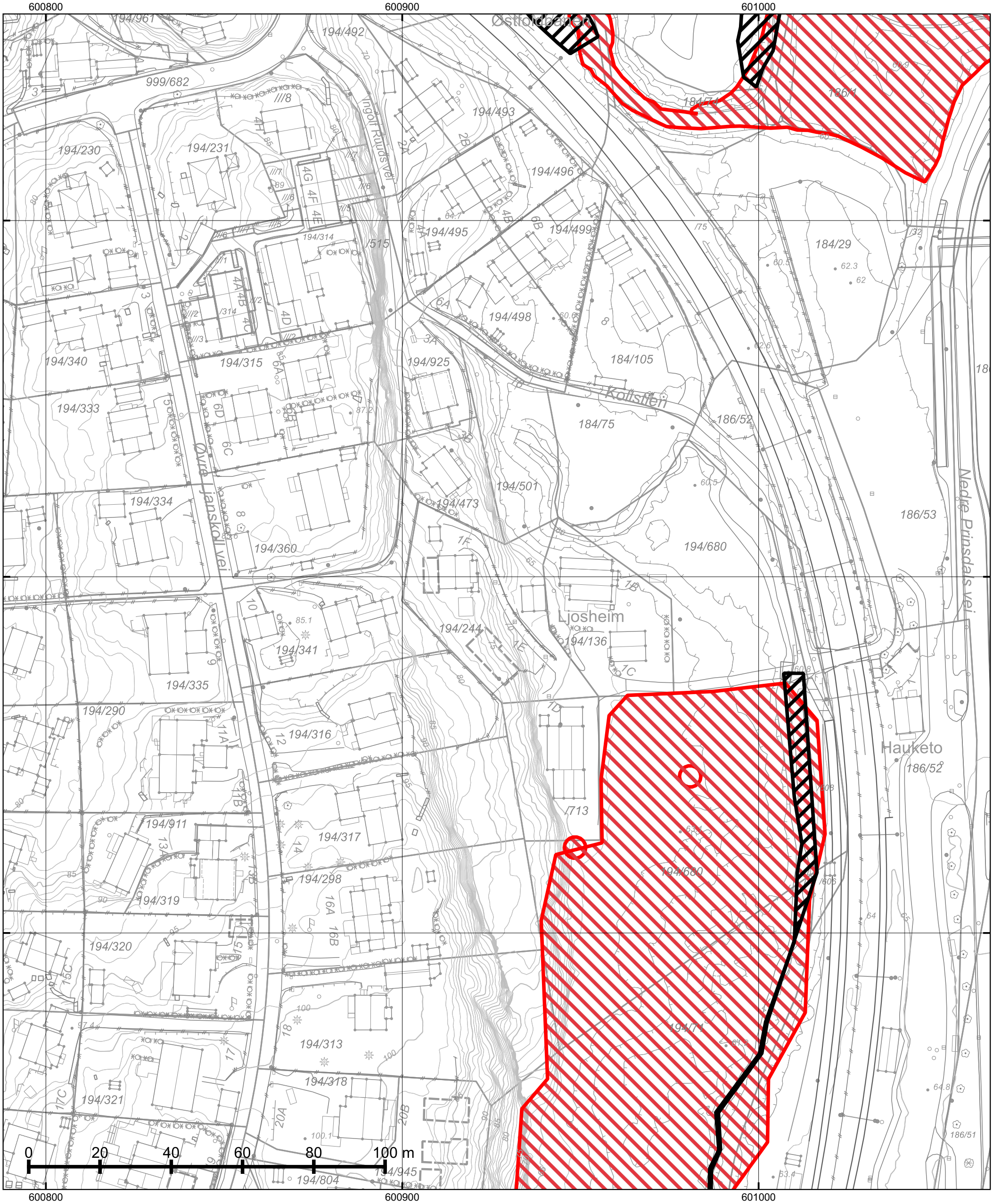
70 - Felles avkjørsel
110 - Bolig m.tilh. anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
313 - Skulder/bankett
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering

70 - Felles avkjørsel
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
313 - Skulder - bankett
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
932 - Regulert kant kjørebane
935 - Regulert parkeringsfelt
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)



Beregnet senterlinje veg
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

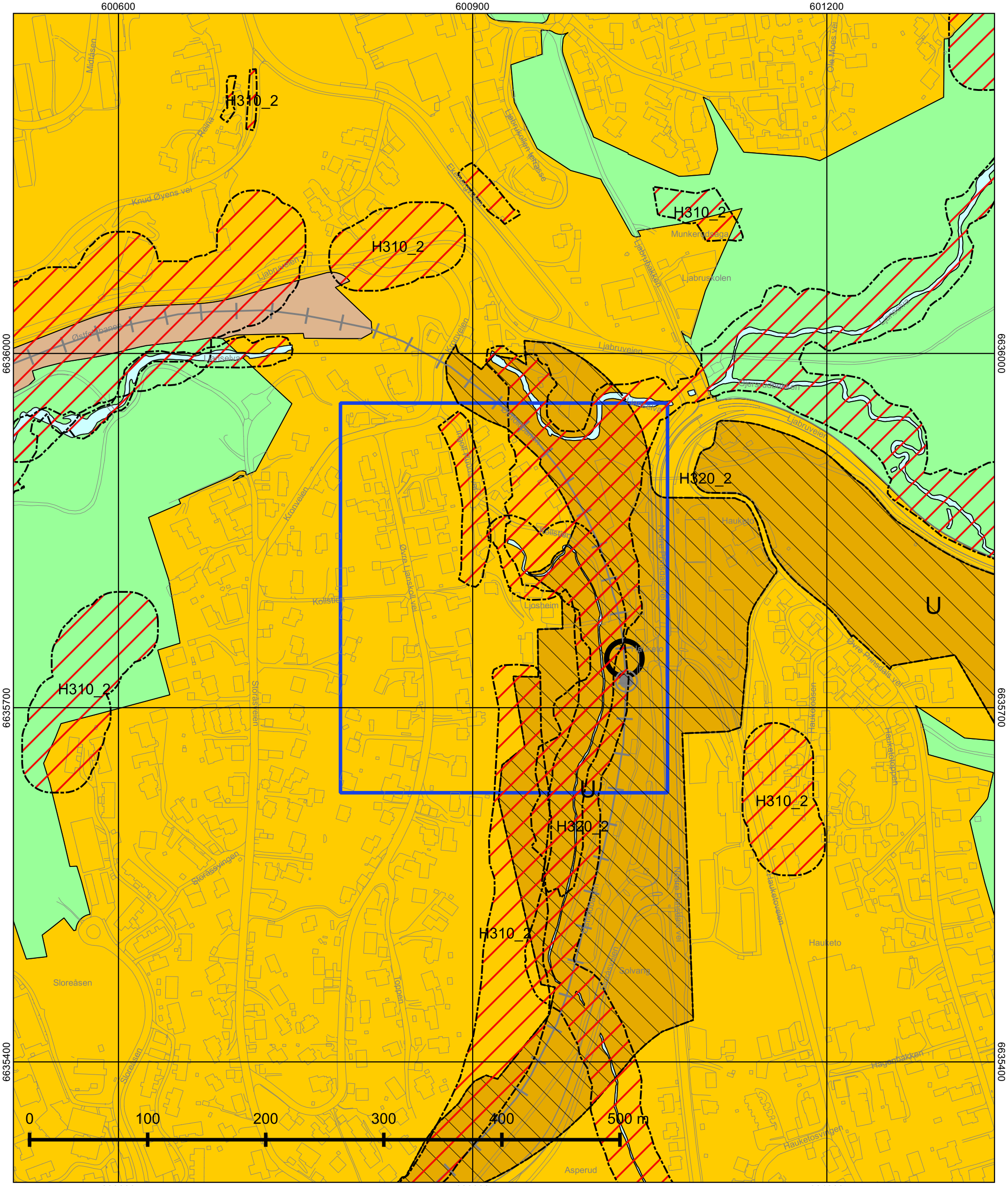
Dato: 28.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146025/ 86516062
Deres ref.: 61898/ EIKJSA
Adresse: KOLLSTIEN 1E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 194/244

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146025/86516062
Deres ref.: 61898/ EIKJSA

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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

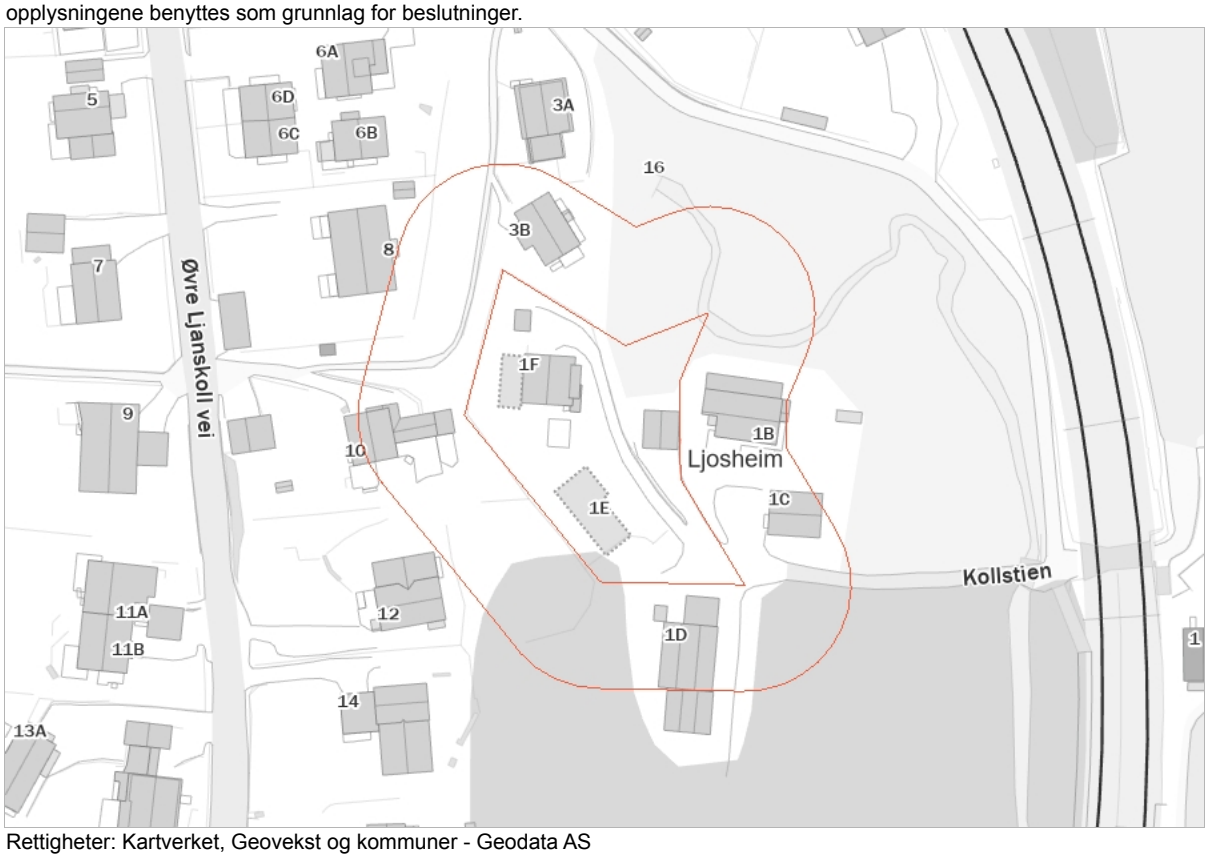
DOK-analyse for eiendom 301-194/244

Dato for analyse	28.07.2025 kl.11:04	Buffer (meter)	20
Spurte datasett	79	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	13	Ikke berørte datasett	66

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

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.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	28.07.2025	28.07.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	28.07.2025	28.07.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	22.07.2025	28.07.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		07.07.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		07.07.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		07.07.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.06.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	24.06.2025	22.07.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		11.07.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	23.07.2025	16.06.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet	0.8 km	Kartverket	28.07.2025	07.07.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	2.3 km	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	0.5 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	28.07.2025	07.07.2025
Forurensning: Forurenset grunn	0.2 km	Miljødirektoratet		07.07.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	0.9 km	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	25.6 km	Avinor	01.11.2024	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	49.3 km	Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	44.8 km	Forsvarsbygg	18.03.2025	26.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	0.1 km	Miljødirektoratet		07.07.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	0.3 km	Miljødirektoratet		07.07.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	0.1 km	Kartverket	28.07.2025	07.07.2025
Geologi: Bergrettigheter	26.1 km	Direktoratet for mineralforvaltning	28.07.2025	03.07.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	0.0 km	Norges geologiske undersøkelse		07.07.2025
Geologi: Grus og pukk	4.1 km	Norges geologiske undersøkelse		07.07.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	7.6 km	Norges geologiske undersøkelse		30.06.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	6.5 km	Riksantikvaren	20.07.2025	23.06.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	0.2 km	Riksantikvaren	24.07.2025	07.07.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	2.9 km	Riksantikvaren	24.07.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	0.1 km	Riksantikvaren	24.07.2025	07.07.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	0.1 km	Riksantikvaren	01.07.2025	07.07.2025
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	6.5 km	Riksantikvaren	15.07.2025	23.06.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	8.6 km	Fiskeridirektoratet	28.07.2025	07.07.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder	8.5 km	Fiskeridirektoratet	28.07.2025	30.06.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev	78.5 km	Havforskningsinstituttet	23.07.2025	07.07.2025
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser	3.3 km	Fiskeridirektoratet	28.07.2025	30.06.2025
Landbruk: Dyrkbar jord	0.7 km	Norsk institutt for bioøkonomi		03.06.2025
Landbruk: Jordkvalitet	1.5 km	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	158.2 km	Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	169.4 km	Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	164.7 km	Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	126.3 km	Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	84.9 km	Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	324.8 km	Landbruksdirektoratet		07.07.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage	191.9 km	Landbruksdirektoratet		08.05.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	313.5 km	Landbruksdirektoratet		08.05.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	101.4 km	Landbruksdirektoratet		08.05.2025
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde	84.9 km	Landbruksdirektoratet		12.05.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	591.4 km	Landbruksdirektoratet		12.05.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	133.4 km	Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	236.7 km	Landbruksdirektoratet		12.05.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	236.7 km	Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg	103.2 km	Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	313.7 km	Landbruksdirektoratet		19.05.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	411.3 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei	149.2 km	Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	0.0 km	Miljødirektoratet		07.07.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	3.4 km	Miljødirektoratet		09.07.2025
Natur: Naturvernområder	2.6 km	Miljødirektoratet		11.07.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	4.1 km	Miljødirektoratet		11.07.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	18.2 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.07.2025	02.07.2025
Natur: Villreinområder	78.0 km	Miljødirektoratet		25.03.2024
Plan: Markagrensen	0.8 km	Klima- og miljødepartementet	02.07.2025	02.07.2025

Ikke berørte datasett

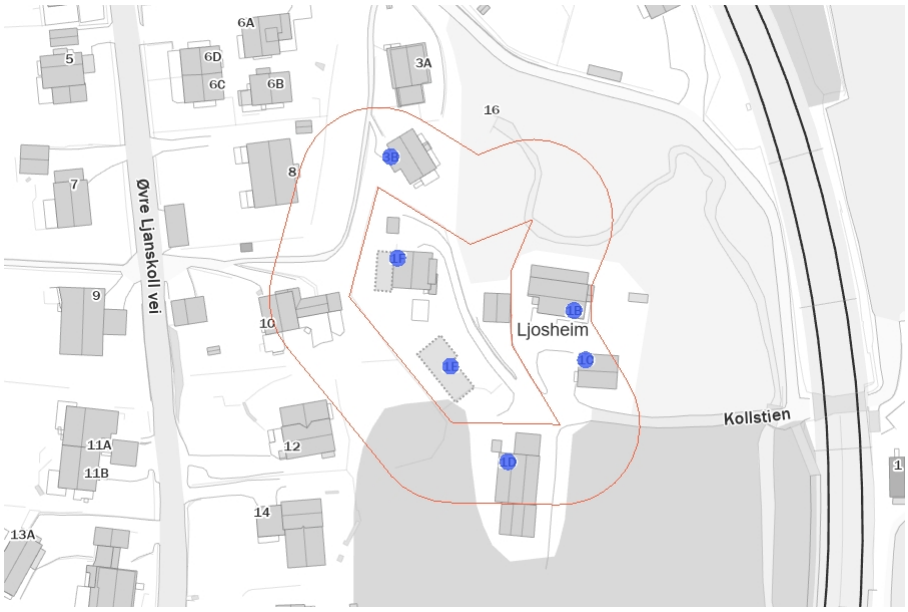
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	1.0 km	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder	4.2 km	Kystverket	27.07.2025	11.07.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled	5.2 km	Kystverket	04.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	4.9 km	Kystverket	05.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	0.0 km	Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	0.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	6.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	27.07.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	43.8 km	Forsvarsbygg	30.05.2025	09.06.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder	1.9 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	1.2 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	28.07.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	20.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	27.07.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	0.2 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	27.07.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	2.9 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	1.1 km	Kartverket	06.07.2025	07.07.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.07.2025
Antall treff	6	Nedlastet	28.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.07.2025



Beskrivelse

...

Punkter

ID	ADRESSE
318660795	Kollstien 1B
318660796	Kollstien 1C
284769745	Kollstien 1F
284769745	Kollstien 1E
284770836	Kollstien 3B
284772984	Kollstien 1D

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.07.2025
Antall treff	8	Nedlastet	28.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.07.2025

Beskrivelse

...

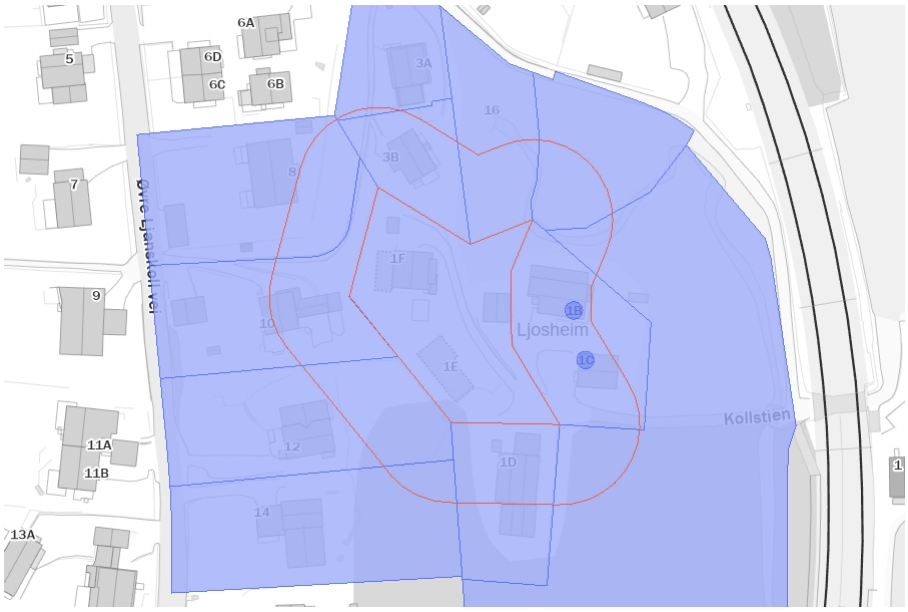
Punkter

TYPE	NR
Garasjeuthus anneks til bolig	80453205
Enebolig	80454163
Tomannsbolig, vertikaldelt	80455232
Enebolig	80456735
Garasjeuthus anneks til bolig	80454171
Enebolig	80723253
Enebolig	81386536
Garasjeuthus anneks til bolig	80707711

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	22.07.2025
Antall treff	14	Nedlastet	28.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.07.2025



Beskrivelse

...

Flater

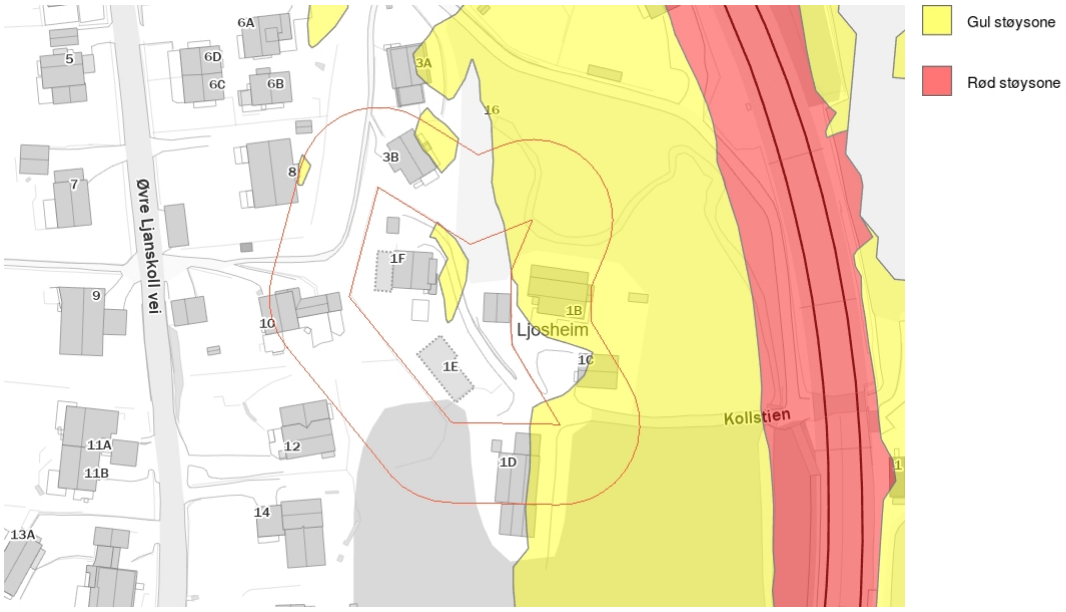
TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	0301	184	75	0	0
Grunneiendom	0301	194	136	0	0
Grunneiendom	0301	194	244	0	0
Grunneiendom	0301	194	316	0	0
Grunneiendom	0301	194	317	0	0
Grunneiendom	0301	194	341	0	0
Grunneiendom	0301	194	360	0	0
Grunneiendom	0301	194	473	0	0
Grunneiendom	0301	194	501	0	0
Grunneiendom	0301	194	680	0	0

Flater

Grunneiendom	0301	194	713	0	0
Seksjon	0301	194	136	0	1
Seksjon	0301	194	136	0	2
Grunneiendom	0301	194	925	0	0

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	4	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025



Beskrivelse

...

Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI	Antall
Rail transportation	Yellow zone	4

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025

Beskrivelse

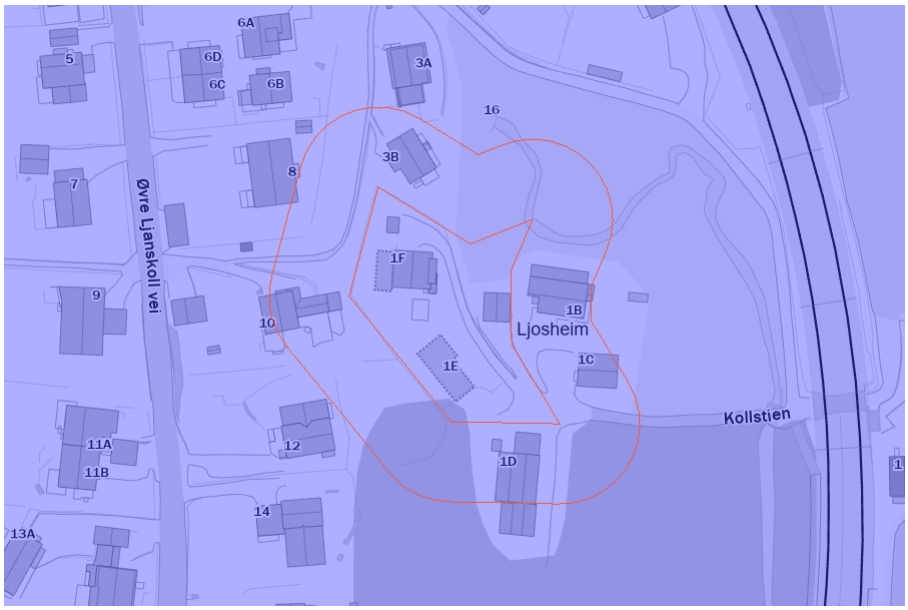
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025



Areal under marin grense

Beskrivelse

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025

Beskrivelse

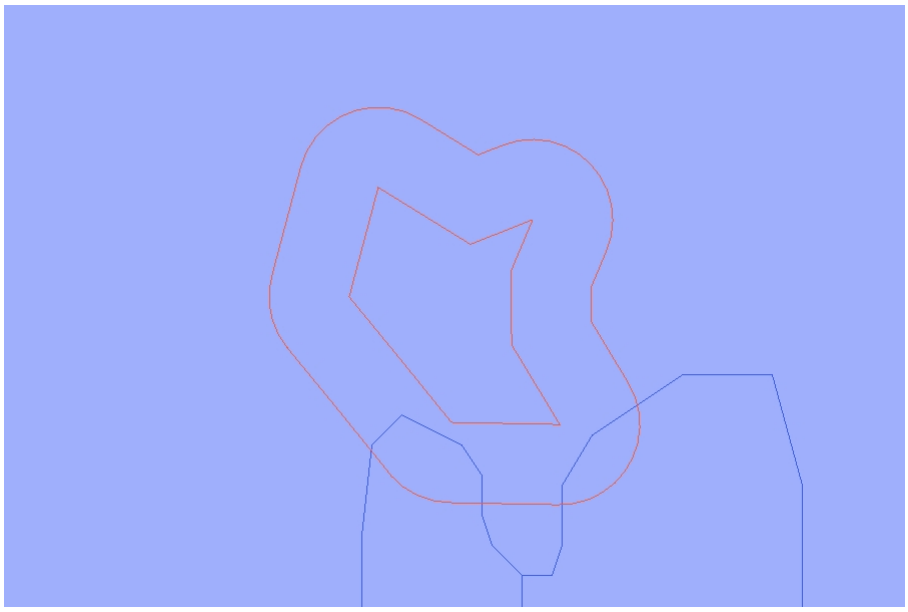
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	04.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.06.2025



Beskrivelse

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	18	32	98
30	98	18	31	98
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	24.06.2025
Antall treff	6	Nedlastet	22.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.07.2025

Beskrivelse

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Barskog	Impediment	Grunnlendt
Skog	Lauvskog	Høy	Jorddekt
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Høy	Jorddekt
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.07.2025

Beskrivelse

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	11.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.07.2025

Beskrivelse

...

Flater

VERDI	NATURTYPE
B	F05

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	23.07.2025
Antall treff	2	Nedlastet	16.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025

Beskrivelse

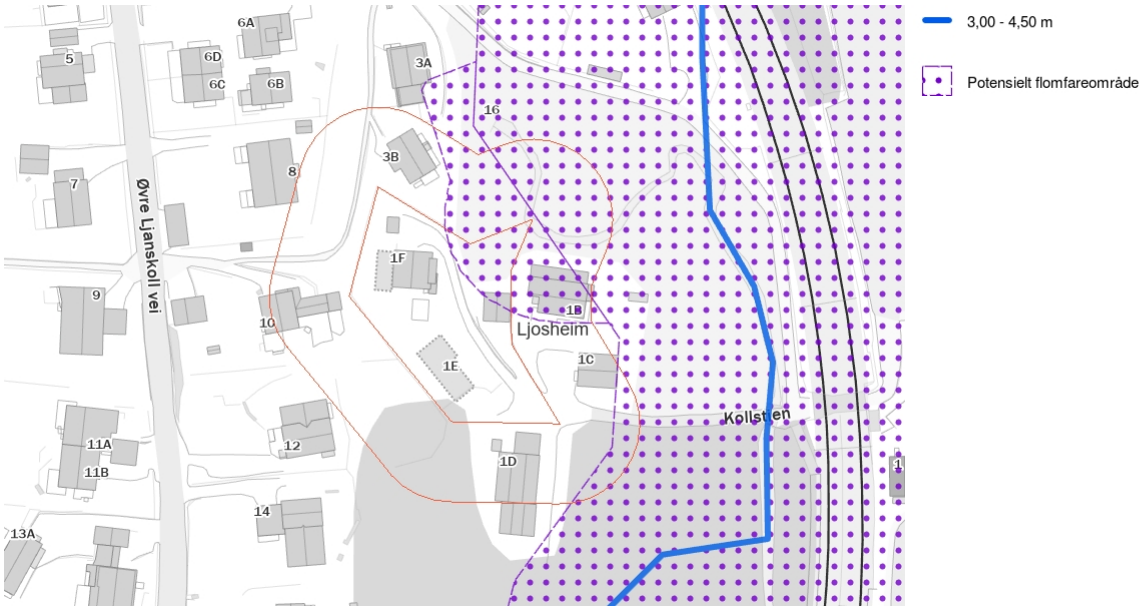
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV	Antall
141	06/07/2025	NVE	2

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	2	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025



Beskrivelse

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså God	006	-	12/16/2024
Nokså god	006	06/29/2020	06/22/2020

Skatteetaten

Dato
28.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 194 Bnr 244 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kollstien 1, 1169 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 637 500
Som sekundærbolig:	kr 6 550 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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.

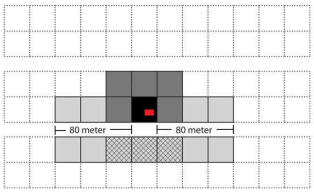
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

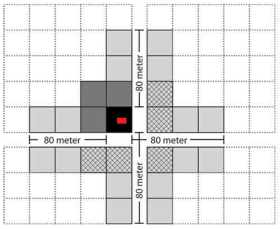
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

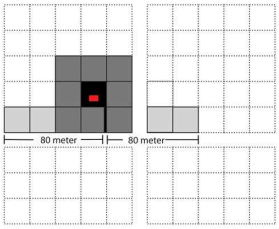
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



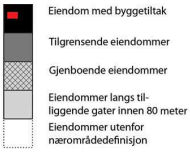
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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.

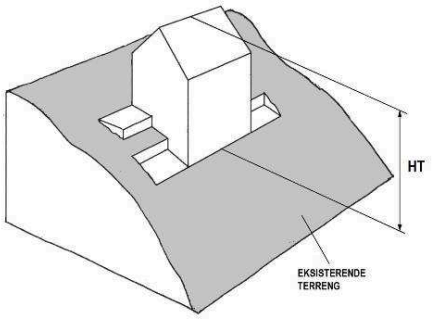
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

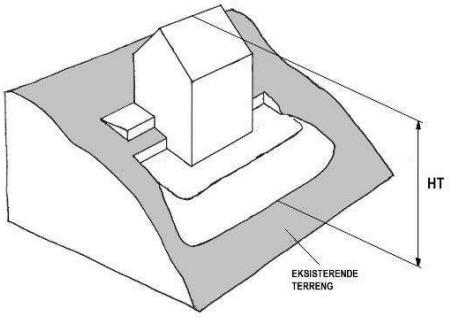
Følgende høyder tillates:

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 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 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 Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

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
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

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
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

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 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 Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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.

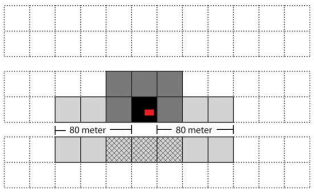
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

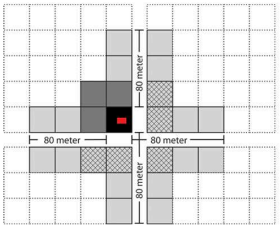
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

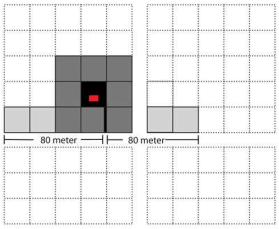
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



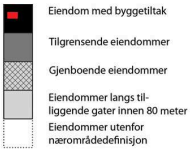
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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.

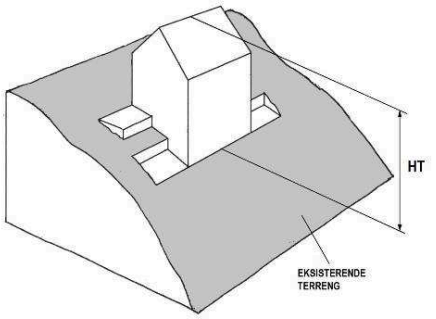
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

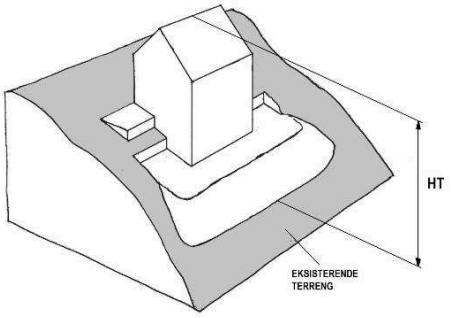
Følgende høyder tillates:

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

Utskriftsdato: 28.07.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

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: 28.07.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-194/244 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Kollstien 1E...1F 1169 OSLO
Fakturamottaker:	Rosendahl Vilde Aall Kollstien 1F 1169 OSLO
Eiernavn:	Rosendahl Vilde Aall

Kommunale avgifter	NOK 25 717,62
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 25 717,62

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**6 326,24**	**0,00**	25060000056682028	11711933	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**6 326,24**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Renovasjonsgebyr	12 802,34
Vann- og avløpsgebyr	12 429,28
Totale avgifter	**25 717,62**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Nabolagsprofil

Kollstien 1E

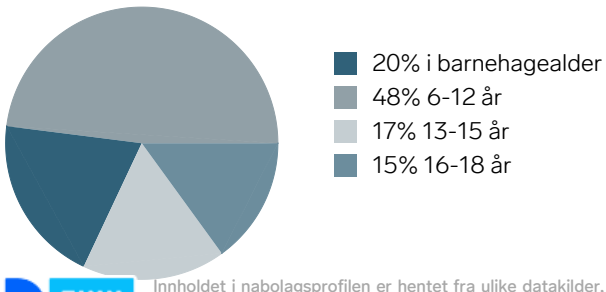
Offentlig transport

Hauketo stasjon Buss, tog	3 min 0.2 km
Hauketo stasjon Totalt 13 ulike linjer	3 min 0.2 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	3 min 0.3 km
Ljabru Linje 13, 19	14 min 1.1 km
Mortensrud Linje 2, 3	7 min 3.3 km

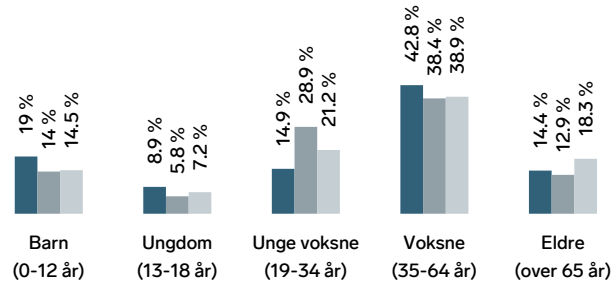
Skoler

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km
Ljan skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	18 min 1.5 km
Prinsdal skole (1-7 kl.) 403 elever, 20 klasser	21 min 1.6 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	5 min 2.5 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	5 min 3.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	10 min 5.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Undefined	685	261
Kommune: Undefined	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ljabru Gård Steinerbarnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Elverhøy barnehage (0-5 år) 50 barn	8 min 0.6 km
Sloreåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

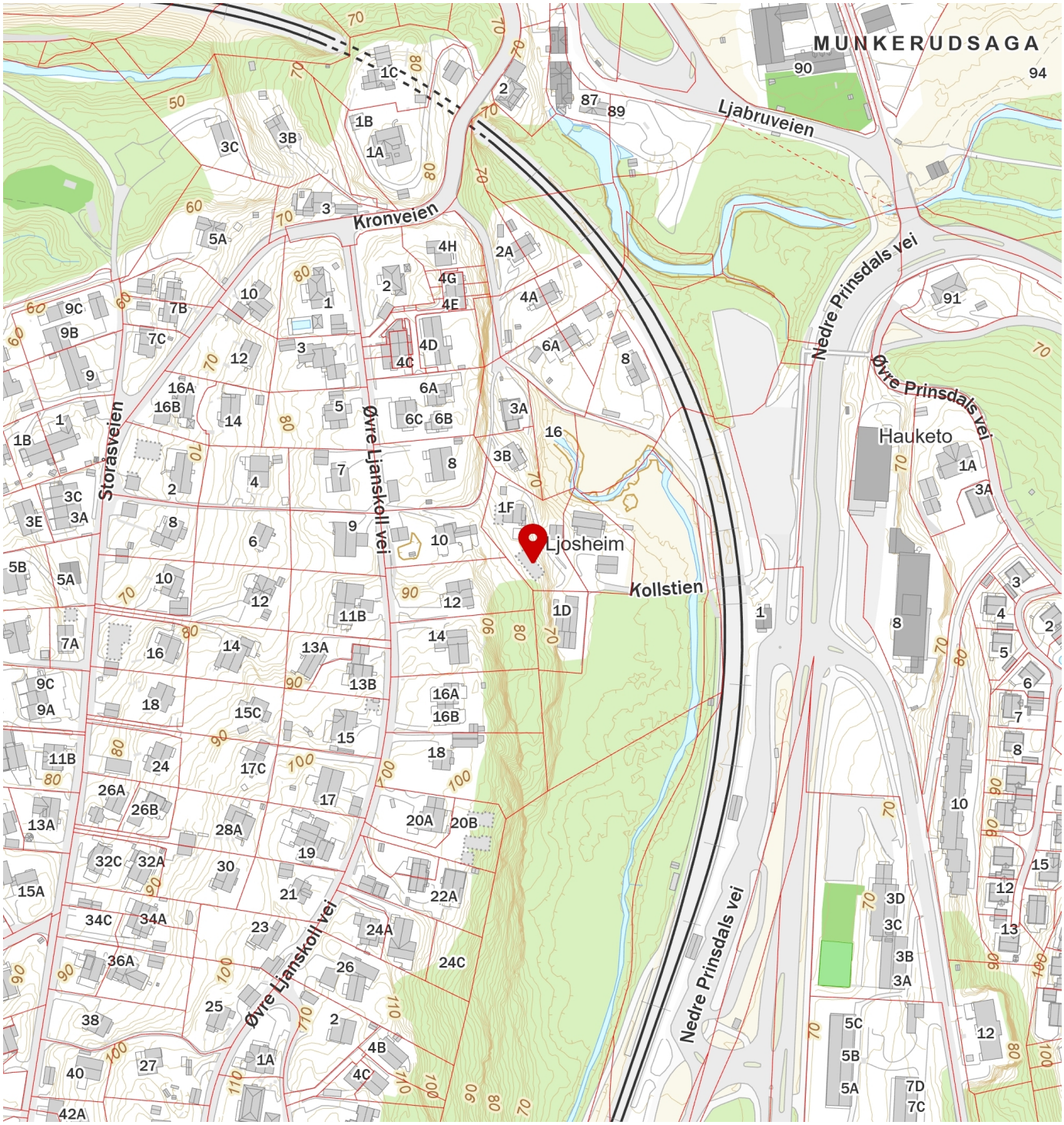
Istanbul Intermat As	3 min
Kiwi Hauketo	3 min

Sport

Rugdeberget Ballspill	14 min 1.1 km
Hallagerbakken skole Aktivitetshall, ballspill	15 min 1.3 km
Fresh Fitness Hauketo	3 min
EVO Nordstrand	23 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 2025



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 2025