



Diakonveien 5A



---

Velkommen til

# Diakonveien 5A



# VOLVAT/BORGEN

Eksklusiv prosjektert byvilla i tegl – Moderne, romslig og sentralt med solrik hage og 2 garasjeplasser – Høy standard

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Prisantydning        | 33 000 000,- |
| Omkostninger         | 126 090,-    |
| Totalpris            | 33 126 090,- |
| Merverdi på kontrakt | 3 050 000,-  |
| BRA-i                | 228 kvm      |
| Totalt BRA           | 228 kvm      |
| Soverom              | 4            |
| Boligtype            | Enebolig     |

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| Byggeår | ca. 2026                |
| Megler  | Benjamin Aadna          |
| Telefon | 986 89 090              |
| E-post  | b.aadna@nordvikbolig.no |













## Kort fortalt

Salg av kontraktsposisjon:

Velkommen til en boligopplevelse utenom det vanlige! Nå har du muligheten til å sikre deg en eksklusiv, prosjektert enebolig i teglstein – moderne, romslig og fullspekket med kvaliteter som overgår det meste.

Her får du det beste av to verdener – en stille og skjermet beliggenhet i en fredelig blindvei, samtidig som du bor sentralt og med nærhet til alt byen har å by på.

Denne arkitekttegnede byvillaen byr på rene linjer, tidløs eleganse og gjennomført kvalitet i hver eneste detalj. Huset er designet for å gjøre hverdagen både vakker og funksjonell, med store vindusflater som slipper lyset inn og skaper en åpen og luftig atmosfære.

Høydepunkter inkluderer:

- Vannbåren gulvvarme i alle etasjer – komfort året rundt
- Balansert ventilasjonsanlegg for et sunt og behagelig innneklima
- Vestvendt, solrik hage med gode uteplasser
- To garasjeplasser i fellesanlegg med direkte adkomst til boligen
- Arkitekt- og interiørarkitekttegnede løsninger med fokus på varme, stil og kvalitet

Et hjem somoser av gjennomtenkt design og moderne luksus.

Her skal det være godt å bo – og enkelt å trives. Innredningene utformes i tett samarbeid med profesjonelle arkitekter for å skape en harmonisk helhet mellom bygg, materialer og omgivelser.

# Arealer og innhold

BRA-i: 228 kvm

Totalt BRA: 228 kvm

Beskrivelse

Kjeller:

BRA-i: 12 kvm. sluse, entré, bod, teknisk/vaskerom  
Total BRA: 12 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 80 kvm. Entré, wc, bod, spisestue/kjøkken, stue  
Total BRA: 80 kvm.

2. etasje:

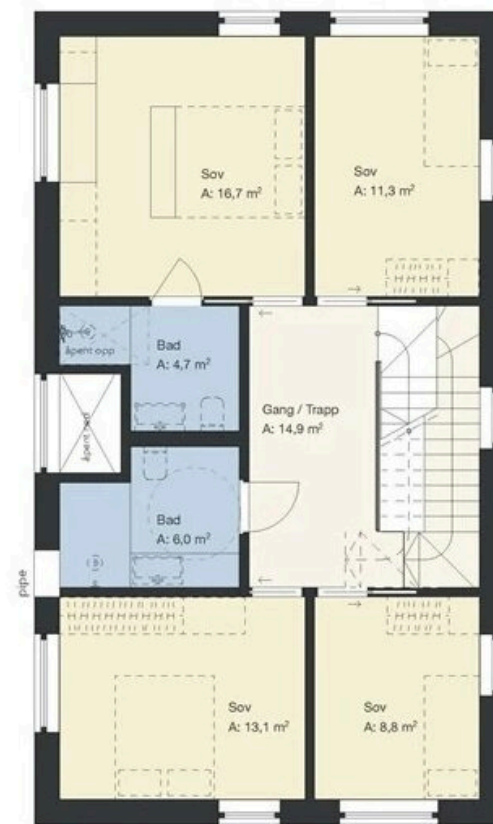
BRA-i: 82 kvm. Gang, 4 soverom, 2 bad  
Total BRA: 82 kvm.

3. etasje:

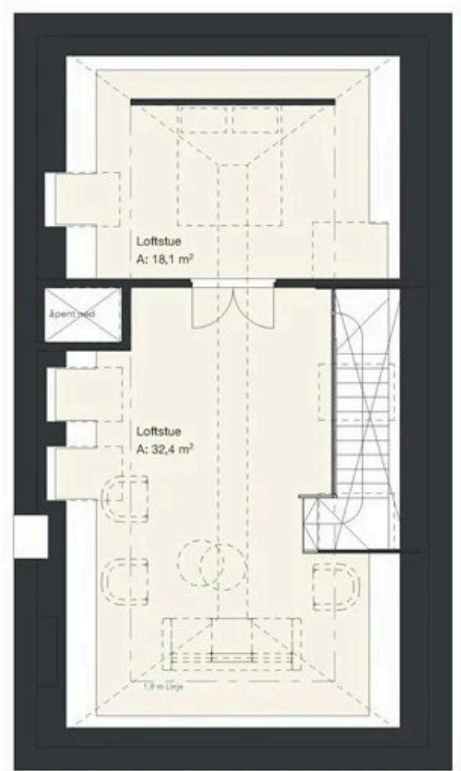
BRA-i: 54 kvm. Loftstuer  
Total BRA: 54 kvm.



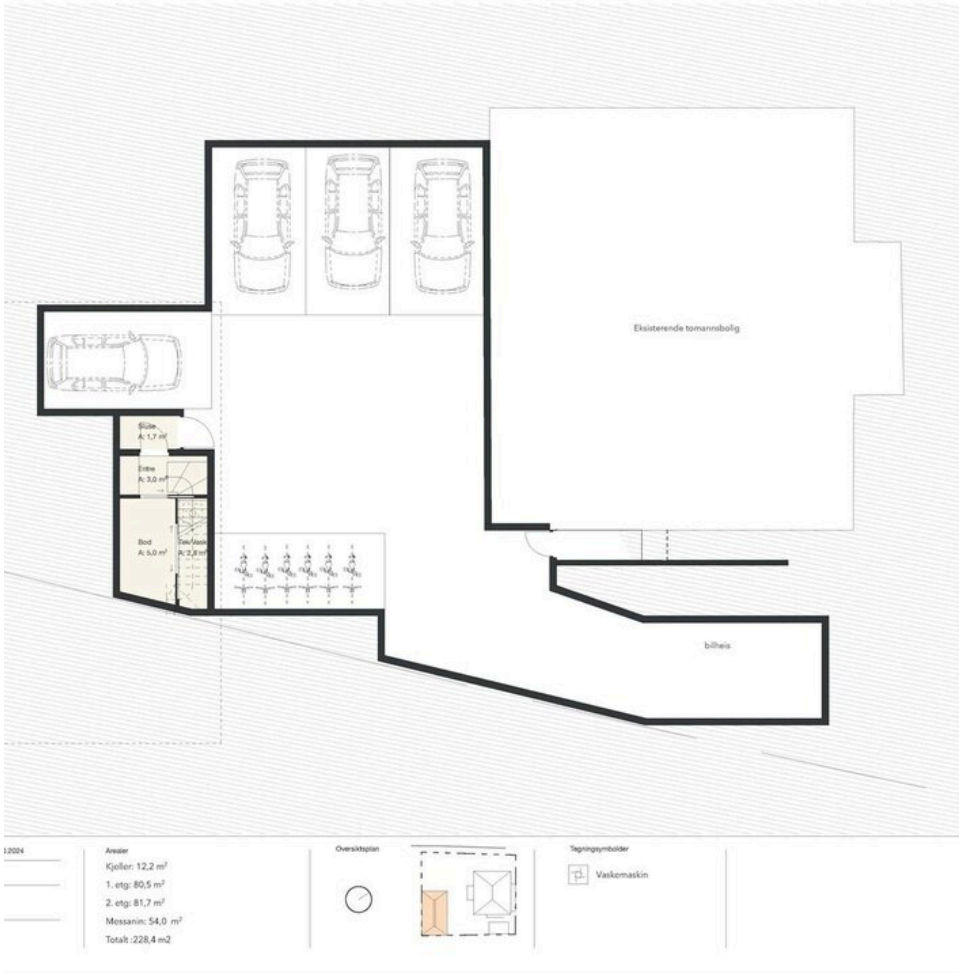
Plantegning 1. etasje



Plantegning 2. etasje

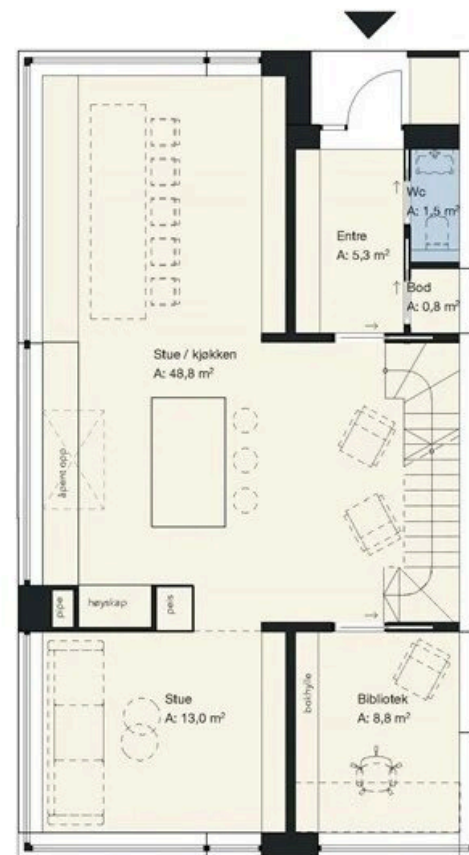


Plantegning messanin



Plantegning underetasje/kjeller + garasjeareal























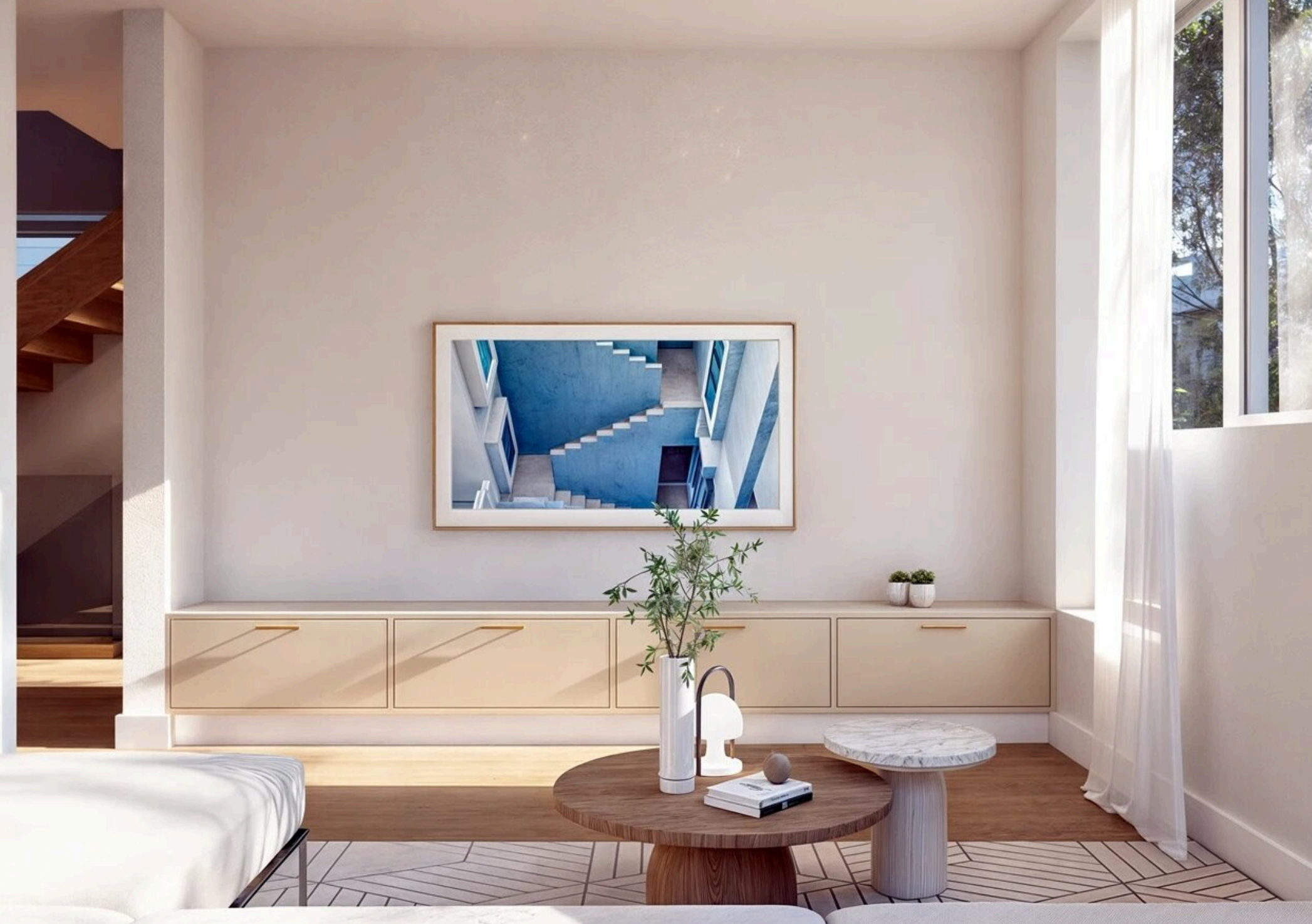






















FJORD arkitekter

Salgstegninger      Dato 15.10.2024

Prosjekt navn  
**Diakonveien 5**

Tomteadresse  
Diakonveien 5 Oslo  
0370 Norge

Målestokk  
1:150

Ark  
A4

Arealer

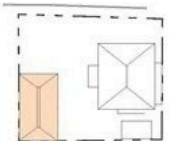
Kjeller: 12,2 m<sup>2</sup>

1. etg: 80,5 m<sup>2</sup>

2. etg: 81,7 m<sup>2</sup>

Messanin: 54,0 m<sup>2</sup>

Totalt :228,4 m<sup>2</sup>



Tegningsymboler

Vaskemaskin

The background is a dark teal color with a light teal dotted grid. There are four light teal geometric shapes: a rectangle with a diagonal cut at the top-left corner in the upper left; a rectangle with a diagonal cut at the bottom-right corner in the upper right; a cross-like shape in the lower left; and another cross-like shape in the lower right.

Informasjon

# Diakonveien 5A



## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

8-0316/25

### Boligtype

Enebolig

### Selgere

Madelen Nordli

Suleman Idris

### Kjøpesum og omkostninger

Kostnader - kontraktsposisjon:

3 050 000,00 (Prisantydning kontraktsposisjon)

0,00 (Transportgebyr)

-----

3 050 000,00 (Totalpris kontraktsposisjon)

Kostnader - opprinnelig avtale:

29 950 000,00 (Kjøpesum)

126 090,00 (Omkostninger)

0,00 (Tilvalg)

-----

30 076 090,00 (Totalpris opprinnelig avtale )

Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:

33 126 090,00

### Forskudd opprinnelig avtale

Det er innbetalt forskudd kr. 0,-

### Kontraktsposisjon

KJØPERS UNDERSØKELSESLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper1 har fått tilgang til.

Kjøper2 har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper2 er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper2 på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper2 oppfordres til å ta kontakt med megler før avtale om kjøp av bolig inngås.

### BINDENDE BUD

Ved inngivelse av bud på merverdien forplikter budgiver seg på oppgjør i henhold til opprinnelig kontrakt, og stille sikkerhet for riktig innbetaling.

### SELGERS FORBEHOLD

Det er en forutsetning at byggelån blir åpnet.

Det er en forutsetning for byggestart at boligen blir solgt, eller at en av boligene i nabobygget (snr.1 og 2) blir solgt. Opprinnelig selger/utbygger forbeholder seg retten til å igangsette prosjektet selv om det er solgt færre boliger enn ovennevnte forbehold skulle tilsi. Dette medfører at forbehold om antall solgte boliger slettes.

Videre er det en forutsetning at igangsettelsestillatelse blir gitt.

Dersom forutsetningene ikke er avklart innen 15.06.25 eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. § 12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten.

Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Dersom opprinnelig selger/utbygger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdende gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser til et annet selskap underveis i prosjektet.

### Kontraktsposisjon - garantier

Selgers opprinnelige garanti etter bustadoppføringsloven § 12 gjelder også for kjøper av kontraktsposisjonen, men er begrenset til kjøpesummen i den opprinnelige kontrakten. Kjøpesummen (Merverdien) for kontraktsposisjonen inngår ikke i garantibeløpet.

## Om boligen

### Byggeår

2026

### Antall soverom

4

### Arealer

BRA-i: 228 kvm

Totalt BRA: 228 kvm

### Beskrivelse:

Kjeller:

BRA-i: 12 kvm. sluse, entré, bod, teknisk/vaskerom

Total BRA: 12 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 80 kvm. Entré, wc, bod, spisestue/kjøkken, stue

Total BRA: 80 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 82 kvm. Gang, 4 soverom, 2 bad

Total BRA: 82 kvm.

3. etasje:

BRA-i: 54 kvm. Loftsstuer

Total BRA: 54 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA i), eksternt bruksareal (BRA e) og innglasset balkong (BRA b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod(er), sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel frittstående sportsboder. Veggarealet mellom BRA i og BRA e er lagt til BRA e dersom disse ligger vegg i vegg.



BRA b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytrer begrensninger, som rekkverk o.l.

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

Dersom boligen har ikke måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Arealene er rundet ned til nærmeste halve tall, foruten nettoarealene innenfor det enkelte rom som er oppgitt med en desimal.

## Innhold

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller (BRA-i på 12m<sup>2</sup>) bestående av: Sluse, entré, bod, teknisk/vaskerom.

1. etasje (BRA-i: 80 m<sup>2</sup>) bestående av: Entré, wc, bod, spisestue/kjøkken, stue.

2. etasje (BRA-i: 82 m<sup>2</sup>) bestående av: Gang, 4 soverom, 2 bad.

Messanin (BRA i: 54 m<sup>2</sup>) bestående av: Loftstuer

## Kjøkken-leveranse

Her vil det være kjøkkeninnredning fra Svanekjøkken eller lignende med integrerte hvitevarer bestående av ovn, kombiovn med mikrobølge, oppvaskmaskin, platetopp med kullfilterventilator, kjøleskap, fryser, kaffemaskin med vanntank og vinkjøleskap. Hvitevarer leveres av Siemens.

## Baderom-leveranse

Boligens hovedbad vil være helfliset med 60x60 fliser på gulv og 60x120 på vegger, i dusjonen vil det være 5x5 mosaikkfliser. Det vil være elektriske varmekabler i gulvet og innfelte downlights i himlingen, samt vegglys i forbindelse med speil. Her vil det installeres dusjdører/dusjvegg i glass med sort profil, regnfallsdusj i sort utførelse og 1 gres blandebatteri i stort utførelse (Tapwell eller lignende), Geberit siserne med betjeningsplate i krom utførelse, vegghengt toalett med Soft Close sete (Villeroy og Boch eller lignende). Baderomsservantskap leveres iht. kontraktstegning.

Øvrige bad vil også være helfliset med 60x60 fliser på gulv og 60x120 på vegger, i dusjonen vil det være 2,8x2,8 matte fliser. Det vil være elektriske varmekabler i gulvet og innfelte downlights i himlingen, samt vegglys i forbindelse med speil. Her vil det installeres dusjdører/dusjvegg i glass med sort profil, regnfallsdusj i sort utførelse og 1 gres blandebatteri i stort utførelse (Tapwell eller lignende), Geberit siserne med betjeningsplate i krom utførelse, vegghengt toalett med Soft Close sete (Villeroy og Boch eller lignende). Baderomsservantskap leveres iht. kontraktstegning.

I tillegg skal det bygges et vaskerom i kjeller som leveres med "push to open" skapinnredning, samt vaskemaskin og tørketrommel. Her vil det være 60x60 fliser på gulv og sparklet og malt gips på vegger. Elektriske varmekabler i gulv.

### Andre oppholdsrom

Gulv:

En stavs eikeparkett i stue, spisestue, kjøkken og på soverom. I gang/entre vil det være fliser på gulvet.

Garderobe-fasiliteter:

Det vil leveres garderobeløsning i alle soverom fra Svanekjøkken eller lignende.

Fasade:

Yttervegger:

Plan 1 sprutbetong 70 mm super EPS 36x148mm 150 mm rockwool dampseprre 0,20 mm 48x48 mm 50 mm rockwool 13 mm gips.

Utvendige beslag/takrenner leveres iht. Illustrasjoner. Plastbelag og stål beslag.

Yttertak:

1. Takstolar med knevegg 200 mm sprutisolering taksten Petersen tegel C11 C22 C23 240 mm

Tak høyde plan 1: 2700 mm

Tak høyde plan 2 2500 mm

Trapper:

Innvendig og utvendig trapper leveres iht. Krav. Likeverdig trappetrinn som parketten i eik

Oppvarming:

Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Se vedlagt leveransebeskrivelsen i salgsoppgaven for komplett oversikt.

### Parkering

Det vil bygges et underjordisk garasjeanlegg hvor boligen vil ha to parkeringsplasser. Det er et eierseksjonssameie hvor parkeringsplassene i garasjen blir tinglyst og seksjonert til hver sin seksjon. Selger forbeholder seg retten til å organisere dette etter hva som er hensiktsmessig.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og evt. vedtektene. Eier har for øvrig full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

### Forsikringsselskap

Eiendommen vil være fullverdiforsikret av selger frem til overtagelse, jf. bustadoppføringslova §13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking utføres av selger.

Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

Forventet energiattest for boligen vil være grønn B.

#### Oppvarming

Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Se vedlagt leveransebeskrivelsen i salgsoppgaven for komplett oversikt.



## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil bli dekket gjennom felleskostnadene og fordeles etter eierbrøk.

### Velforening

Sameiet:

Boligene vil bli organisert i et eierseksjonssameie etter Lov om eierseksjoner. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesarealer.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med reseksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom sameierne, herunder rettigheter og forpliktelser, fordeling av fellesutgifter, vedlikeholdsansvar, stemmerettsregler og arealer med enerett til bruk. Disse er tilgjengelig hos megler. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtagelse.

Når sameiet er etablert, innkaller selger styret ved sameiets leder til ferdigbefaring av sameiets fellesarealer. Dersom sameiets styre på overtagelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av selger, kan selger før overtagelsen innkalle de fremtidige seksjonseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige seksjonseierne ved overtagelsen, enten ved at disse personene innvelges i sameiets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart

arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger/utbygger forbeholder seg retten til å endre organiseringen med hensyn til antall seksjoner, type seksjoner og generell organisering avhengig av fremdrift, salgstakt, evt. lovjusteringer eller lignende.

Selger/utbygger forholder seg retten til å tildele og organisere parkeringsarealer/biloppstillingsplasser (både utendørs og i garasje), sportsboder, utearealer, terrasser og andre rettigheter på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som realsameie/del av sameiets fellesarealer, som bruksretter eller tilleggsdel til seksjonene eller som et reelt særskilt seksjon eller anleggseiendom. Det kan være aktuelt med reseksjonering frem til siste seksjon er solgt, og kjøper/sameier kan ikke motsette seg å undertegne nødvendige begjæringer/erklæringer i denne sammenheng. Kjøper/sameier plikter å medvirke til slik reseksjonering så fremt dette ikke vesentlig forringer verdien av kjøpers/sameiers egen seksjon.

Merk at eierseksjonsloven setter begrensning slik at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i det samme eierseksjonssameiet. Dette gjelder både for direkte og indirekte eierskap.

Det må påregnes 3 måneders ekstraordinær innbetaling av felleskostnader ved overtagelse. Innbetalingen er å anse som oppstartskapital for sameiet. Forretningsfører vil innkalle beløpet. Det tas også forbehold om evt. tilknytningsavgift til bredbåndsleverandør (ikke valgt per tid).

Felleskostnader, kommunale avgifter m.m.:

Størrelsen på felleskostnadene baserer seg på budsjett med grunnlag i erfaringstall fra lignende prosjekter. Felleskostnadene skal dekke sameiets

ordinære driftskostnader. Det legges til grunn et moderat omfang av nødvendige tjenester. Etter at sameiet er etablert og konstituert, vil sameiet kunne vurdere omfang av tjenester og derved hvilket servicenivå og kostnadsnivå sameiet ønsker. Felleskostnadene skal dekke blant annet felles forsikring av bygningsmassen, driftskostnader relatert til fellesarealer, utearealer og internveier samt styrehonorar, forretningsførsel og revisjon.

Erfaringsmessig vil felleskostnadene beløpe seg til ca. 22, per kvm BRA i per måned. Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall.

I tillegg kommer digital tv/bredbånd med ca. kr 400, per måned.

Felleskostnader for garasjeanlegget er stipulert til kr 250, per garasjeplass per måned, og skal betales av de som disponerer garasjeplass. Avsetning til vedlikehold vil normalt ikke være inkludert, og garasjedugnad må derfor påregnes årlig.

Første års driftsbudsjett og felleskostnader fremlegges på konstituerende årsmøte og er fastsatt av opprinnelig selger/vedtas i forbindelse med konstituerende årsmøte. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets felleskostnader i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Andre løpende kostnader som må betales av seksjonseier utover felleskostnadene er:

Kommunale avgifter for vann , avløp og renovasjon til Oslo Kommune

Eget strømbrok og nettleie

Innboforsikring

Evt. forbruk av ladetjenester til el/hybridbil

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Ved beregning av sameiebrøk, er det benyttet bruksenhetenes bruksareal (BRA i). Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som eksempel på kostnadselementer som fordeles i henhold til sameiebrøk nevnes følgende, men ikke begrenset til:

Bygningsforsikring. (34 330 per år p.t.) Anslag på ca. 50 000 per år for alle tre enheter.

Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer. Anslag på 0.

Kostnader til felles tekniske rom (bilheis / garasjeanlegg). Anslag på ca. 10 000 kr per år.

Kostnader knyttet til snømåking og vedlikehold av fellesarealer. Anslag på ca. 20 000 kr. per år.

Strøm til fellesarealer. Anslag på ca. 15 000 kroner per år.

Årlige utgifter i forbindelse med forretningsførsel. Anslag på ca. 10 000 kroner per år.

Renovasjon / vann og avløp. Anslag på ca. 60 000 kroner per år samlet for alle tre enhetene.

Budsjett fellesutgifter per år: 165 000. Per måned: 13 750 kroner for hele sameiet.

Opprinnelig selger/utbygger vil, for sameiets regning, engasjere forretningsfører for sameiets første driftsår. Kostnader for dette er medtatt i budsjett. En slik avtale vil normalt ha varighet på tre år. Forretningsfører vil innkalle eierseksjonseierne til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/overtagelse. Totalt BRA i = 619 kvm.

Gir en anslått fellesutgift per måned per kvadratmeter BRA i på: 22 kroner.

Vedtekter/Husordensregler:



Frem til sameiet er etablert benyttes Huseiernes Landsforbunds forslag som midlertidige. Når sameiet er etablert kan disse fastsettes og endres i sameiermøter. Senere må vedtekter eller vedtektsendringer vedtas på sameiermøte med to tredjedels flertall.

#### Overtagelse:

Antatt ferdigstillelse er 4. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når opprinnelig selger/utbygger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor den tidligere varslede overtagelsesperioden.

Opprinnelig selger/utbygger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

#### Leverandøravtaler mv.:

Opprinnelig selger/utbygger har rett til å inngå bindende service og driftsavtaler som er nødvendige eller anses hensiktsmessige for drift av bygg/eiendommen på vegne av sameiet før overlevering. Det er en forutsetning for selgers reklamasjonsansvar at sameiet har diverse avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtalene.

#### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

#### Formuesverdi

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå.

Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) er 25 % av boligens verdi opp til 10 millioner kr, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kr. Formuesverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 100 % av den dokumenterte markedsverdien. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P rom/BOA). Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### Tomt

##### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 146 kvm (Eiertomt)

Denne seksjonen vil få egen bruksrett til hagepersell, se vedlagte utomhusplan.

Det er ikke endelig om denne retten blir vedtektsfestet eller tinglyst og selger forbeholder seg retten til å organisere dette etter hva som er hensiktsmessig.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Enebolig med særdeles attraktiv beliggenhet i et veletablert og høyt verdsatt strøk på Volvat/Vinderen søndre, like ved Frognerparken. Her bor man i flotte grønne omgivelser, samtidig som man har svært kort vei til alle byfasiliteter.

Fra eiendommen er det gangavstand til Vinderen skole og sentrum, flere barnehager, nærbutikk (f.eks. på Ringhuset rett ved), og ikke minst Frognerparken. Nærheten til parken er for mange ensbetydende med trivsel og høy livskvalitet. I tillegg er det kort gange til flere T-banestasjoner og bussholdeplass. Gangavstand også opp til Smestad eller ned Majorstuen med alt av forretninger og servicefunksjoner.

Av nærliggende barnehager finnes bl.a. Diakonhjemmet barnehage Borgenveien, Villa Borgen barnehage og Thaulow barnehage.

Eiendommen sogner til Vinderen barneskole, og Ris ungdomsskole. Skolegrensene er veiledende og revideres jevnlig av Utdanningsetaten.

Skolegrensene er veiledende og revideres jevnlig av Utdanningsetaten. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører iht. skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Dersom et barn har to adresser er det den folkeregistrerte adressen som gjelder.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger rammetillatelse for oppføring av enebolig og parkeringskjeller for

både ny enebolig og eksisterende tomannsbolig datert 25.06.2024, dokumentene ligger vedlagt denne salgsoppgaven.

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeid er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Kjøper har ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk.

Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Styret, interimsstyre eller valgte beboerrepresentanter, vil representere hver eierne på overtagelsesforretning av fellesarealer. Overtagelse av fellesarealer kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av opprinnelig selger/utbygger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift. Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har opprinnelig selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte

påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.



### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra Diakonveien som er offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk og fellesledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulerings- og arealplaner

Gul liste:

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste (kommunalt listeført) som enkeltminne bygning (tomannsboligen og garasje), samt enkeltminne utomhus. På Kulturminnesøk er det inntatt en detaljert beskrivelse av både hagen og opprinnelige bebyggelse, men megler har valgt å ikke gjengi dette da bygningen er nyoppusset, hagearealene er antatt endret og det skal bygges i hagen. Oppussingen er foretatt i samarbeid med Byantikvaren, noe som ivaretar den historiske sjarmen samtidig som den fremstår tidsriktig og moderne.

Kommuneplan:

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde ytre by – U) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er omfattet av hensynssone H810\_2 med krav om felles planlegging, jf. kommuneplanen § 17.1. En liten del av eiendommen er omfattet av hensynssone H190\_2 om andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), jf. kommuneplanen § 14.2.

Eiendommen befinner seg i et område med gul og rød støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T2 for støy (datert 04.03.2015). Eiendommen ligger innenfor avvikssonen.

Kommunedelplan:

Eiendommen er også underlagt KDP 17. Flate: Områder med behov for

torg/møteplass. Interessenter oppfordres til å lese kommunedelplan KDP 17 som finnes digitalt ved søk på Oslo kommune sine nettsider.

Regulering:

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan, S 4220, vedtatt 15.03.2006.

Revisjon av reguleringsplanen:

Det er p.t. en pågående plansak (detaljregulering) for revisjon av Småhusplanen. Målsettingen for småhusområdene er blant annet å ivareta de grønne verdiene i og særlig bevare store trær, bevare det naturlige landskapet og eksisterende topografi, styrke bevaringen av småhusområdenes karakter og kvaliteter, skjerme for fortetting i større grad enn i dag, legge til rette for mer klimavennlige utbygginger ved fremtidig utvikling, samt legge til rette for enklere og billigere byggesaksbehandling sammenliknet med i dag. Plan og bygningsetaten er forslagsstiller for den reviderte planen, og planforslaget ble sendt til politisk behandling i januar 2023. Merk dog at planen i skrivende stund ikke er rettskraftig vedtatt, da det skal ha kommet innsigelser i etterkant av Byrådets vedtak i september 2023. Innsigelsene gjaldt, så vidt megler har forstått, blant annet samfunnssikkerhet som f.eks. ras, flom etc., og det kan tenkes at saken må vedtas endelig i departementet. Det kan således, i ytterste konsekvens, komme nye endringer til planen.

Midlertidig forbud mot tiltak:

I forbindelse med søknaden om oppføring av enebolig og parkeringskjeller, vedtok Plan og bygningsetaten den 11.03.2022 et midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen, i sak 202200498. Bakgrunnen for forbudet var at eiendommen er sentralt plassert i et utviklingsområde i nærheten av Frøen og Majorstuen, med krav om felles planlegging. I tillegg er hageanlegget, våningshuset og

garasjen på eiendommen nylig blitt registrert på Byantikvarens Gule liste med kulturminneinteresser. Det ble søkt om samtykke til unntak fra forbudet 11.04.2023, og 07.12.2023 ga etaten samtykke til unntak. Begrunnelsene for dette kan leses i saksdokumentene hva angår byggesakene, som ligger vedlagt salgsoppgaven.

#### Regulering øvrig:

En del av eiendommen er regulert til trasé for sporvei/forstadsbane og andre sikringssoner i Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker – Majorstuen, S 4986, vedtatt 31.01.2018, og Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fornebubanen, Majorstuen – Madserud, S 5201, vedtatt 22.11.2023.

#### Fortidsminner:

Iht. Oslo kommune planinnsyn ligger eiendommen innenfor et område med sannsynlighet for å finne fortidsminner (middels funnpotensiale). Hvis det skal graves eller bygges her, må Byantikvaren som kulturminnemyndighet ofte vurdere om det er behov for ytterligere arkeologiske undersøkelser. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015). PBE planinnsyn er kontrollert 07.10.2024, og så langt megler kan se er det ingen vedtatte saker pr. i dag som vil ha betydning for eiendommen som selges. Megler nevner likevel at det på eiendommen Diakonveien 8 i april 2024 ble avholdt forhåndskonferanse ifm. at det er planlagt etablering av nytt sykehjem på eiendommen. Sykehjemmet er planlagt for 138 beboerrom. Sykehjemmet vil inngå som en del av byutviklingsprosjektet Diakonhjemmet Hage, som omfatter blant annet boliger, videregående skole (for Oslo kommune/ Utdanningsetaten), høgskole, omsorgstjenester og kommersielle funksjoner samt ny stasjon på Holmenkollbanen.

Som normalt må kjøper påregne perioder med byggearbeid på området

eiendommer, veier m.m., som vil medføre bygge og anleggsstøy, samt perioder med redusert fremkommelighet på veier. Diverse byggesaker, plansaker m.m. for området kan ses ved å benytte følgende fremgangsmåte:

1. [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)
2. Velg "plan, bygg og eiendom"
3. Velg "planinnsyn"
4. Søk adresse eller gnr. og bnr. (37/153)
5. På venstre og høyre side vil det fremkomme diverse informasjon etter avkrysning (pågående saker: Pågående plansaker, plankunngjøringer, byggesaker, postlistesaker m.m.).

Oslos områder er stadig under endring/utvikling, herunder omregulering, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i kommuneplan 2015 Oslo mot 2030 og reguleringskart med bestemmelser. Videre oppfordres interessenter til selv å kontakte PBE på telefon 23491000 dersom spørsmål hva angår kommuneplan, regulering, byggesaker, plansaker mv.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

26.06.1925. Dokumentnummer 116.

Meglers kommentar: Dette er en erklæring fra 1925 som omhandler bestemmelse om vei og gjerde, samt regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund. Erklæringen som består av en ledeerklæring og en hovederklæring. Erklæringen omhandler i korte trekk plikt til å delta i bekostning av eventuell veiutvidelse, samt til å avgi fri grunn overensstemmede med formannskapetets bestemmelser. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen. Når gjerde anbringes må dette settes i veilovmesig avstand fra

veikant.

07.10.1961. Dokumentnummer 12576.

Meglers kommentar: Dette er en erklæring fra 1961 som omhandler eksisterende garasje eiendommen. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet, men innholdet har ingen praktisk betydning i dag for seksjonen som selges, da de (eldre) eksisterende garasjene på eiendommen skal rives ifm. at det skal etableres parkeringskjeller for seksjonene.

29.05.2013. Dokumentnummer 427964.

Meglers kommentar: Dette er en erklæring fra 2013 som omhandler vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet (bestemmelse om vann /kloakkledning). Rettighetshaver er Oslo Kommune som blant annet har rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer gjennom eiendommen. Eieren av eiendommen forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningen vanskelig tilgjengelig.

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Seksjonene vil ved overtagelse være fri for rene økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet (legalpant) som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Legalpanteretten har førsteprioritet i seksjonene og tinglyses ikke. Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige og/eller offentligrettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann og avløpsnett eller lignende. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler eller lignende vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor

reguleringsplanen av prosjektet. For det tilfellet at nødvendige erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av slike erklæringer.

### Legalpant

Eierseksjonssameiet har panterett i seksjonen for inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader og andre forpliktelser iht. eierseksjonsloven § 31. Forpliktelsen vil følge eiendommen ved salg. Det kan i tillegg vedtektsfestes ytterligere panterett for sameiet.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Informasjonen om boligen, inkludert opplysninger om arealer, er basert på opprinnelig salgsoppgave, eventuelle avtaler om tilvalg samt informasjon fra selger av kontraktsposisjonen.

Ved kjøp av nyoppført bolig/fritidsbolig gis normalt selger anledning til å foreta mindre endringer i leveransen, så fremt dette ikke forringer standarden på boligen. Det tas forbehold om feil i opprinnelig salgsoppgave, samt mindre endringer i leveransen og mindre arealavvik. Som hovedregel leveres alle nybygg byggerengjort, og kjøper må påregne vask før innflytting.

#### Fremdrift og ferdigstillelse

Endelig overtagelsesmåned varsles ca. 4 måneder før overtagelse, og endelig overtagelsesdato ca. 6 uker før innflytting. Denne endelige datoen er bindende og dagmuktsutløsende. Opprinnelig selger/utbygger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere dersom fremdriften tillater det og dette synes hensiktsmessig. Opprinnelig selger/utbygger vil starte bygging straks denne



enheten eller en av enhetene i tomannsboligen på tomten er solgt, og igangsettingstillatelse er gitt fra det offentlige. Anslått byggeperiode fra oppstart er 12-14 måneder.

Opprinnelig selger/utbygger tar forbehold om at det oppnås nødvendig offentlige godkjenninger for prosjektet slik det er presentert og salg av tilstrekkelig antall enheter (i dette tilfellet enten eneboligen eller en av seksjonene i tomannsboligen) før igangsettelse og beslutning om bygging.

Forbeholdet innebærer at opprinnelig selger/utbygger ikke er forpliktet til å bygge og levere boligen til kjøperen dersom offentlige godkjenninger ikke er gitt eller at tilstrekkelig antall boliger ikke blir solgt, samt at økonomien i prosjektet ikke er tilfredsstillende etter selgers/utbyggers vurdering. Opprinnelig selger/utbygger vil skriftlig meddele kjøperne når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig.

Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhus arealene kunne bli utført etter overtagelse av boligene. Blir ferdigstillingen på høst eller vinter, er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren året etter.

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt en FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift og vedlikehold) som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som web-basert løsning eller annen databasert løsning.

### Lovanvendelse

Transport av opprinnelig kjøpekontrakt fra forbruker reguleres av kjøpsloven og

avhendingslovens §1-1, 4. ledd., og ny kjøper trer inn i opprinnelig kjøpekontrakt som er regulert i henhold til bustadoppføringslovens bestemmelser.

### Betalingsbetingelser

Ved kjøp av profesjonell:

Dersom kjøper<sup>2</sup> er profesjonell skal kjøper ved signering av transportkontrakten innbetale differansen (merverdien) mellom opprinnelig kjøpesum iht. kontrakt og akseptert kjøpesum for å tre inn i kontraktsposisjonen. Det skal ikke innbetales noe forskudd, da dette ikke er avtalt mellom opprinnelig selger/utbygger og kjøper<sup>1</sup>. Dersom kjøper er profesjonell skal merverdien utbetales selger etter at kjøpekontrakten er signert.

Kjøp av forbruker:

Dersom kjøper<sup>2</sup> er forbruker skal differansen (merverdien) innbetales til Nordvik Majorstuen iht. transportavtalen. Merverdien vil bli stående på meglers klientkonto frem til tinglysing av skjøte. Beløpet må innbetales som fri egenkapital. Dette innebærer at overføring av beløpene ikke kan være betinget av tinglysing av pant i eiendommen. Eventuelle renter av innbetalt merverdi tilfaller kjøper<sup>1</sup>. Oppgjør skjer for øvrig i henhold til betalingsbetingelsene i vedlagte opprinnelige kontrakt, og må skje til opprinnelig megler på prosjektet (Sem & Johnsen). Ved krav om delbetalinger må dette skje mot garanti etter Bustadoppføringslovens §47, eller hjemmelsovergang. Eventuelt tillegg for tilvalg forfaller til betaling ved overtakelse. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Kjøpesum for å overta kontraktsposisjon fra opprinnelig kjøper, kr. 3 050 000,- (merverdien).

Kjøpesum for selve boligen, kr. 29 950 000,- (Opprinnelig kjøpesum mellom selger og kjøper<sup>1</sup>)

Totalpris, kr. 33 000 000,-.

I tillegg kommer kjøpsomkostninger (dokumentavgift kr. 125 000,- + tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,- og tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545,-).

Ved inngåelse av kjøpekontrakt (Transportavtalen) betales vederlaget for å overta kontraktsposisjonen kr 3 050 000,-.

Resterende kjøpesum for boligen kr 29 950 000,- + (dokumentavgift kr. 125 000,- + tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,- og tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545,-) innbetales ved overtagelse av ferdigstilt bolig, iht opprinnelig kjøpekontrakt mellom selger og kjøper 1.

Selger har stilt lovbestemt garanti ovenfor kjøper1. Selgers garanti etter bustadoppføringslova §12 og evnt §47 gjelder også for ny eier. Garantien etter bustadoppføringslova §12 er beregnet med bakgrunn i den opprinnelige kjøpesummen. Vederlaget for kjøp av kontraktsposisjonen, kr. 3 050.000,-, inngår ikke i dette beregningsgrunnlaget.

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Da oppdraget gjelder salg av en kontraktsposisjon, er det kontraktsposisjonens merverdi det skal inngis bud på, og ikke den totale prisantydning som er satt på bakgrunn av merverdi og betaling for boligen i den underliggende kontrakten kjøper trer inn i. Prisantydning for merverdien fremgår av salgsoppgaven. Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål rundt dette.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess

- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.



## Om oppdraget

### Meglers vederlag

#### Vederlag:

Provisjon: 1% av salgssum (min. kr. 45 000,-).

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

#### Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. juni 2025

### Megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 98689090

### Meglerforetaket

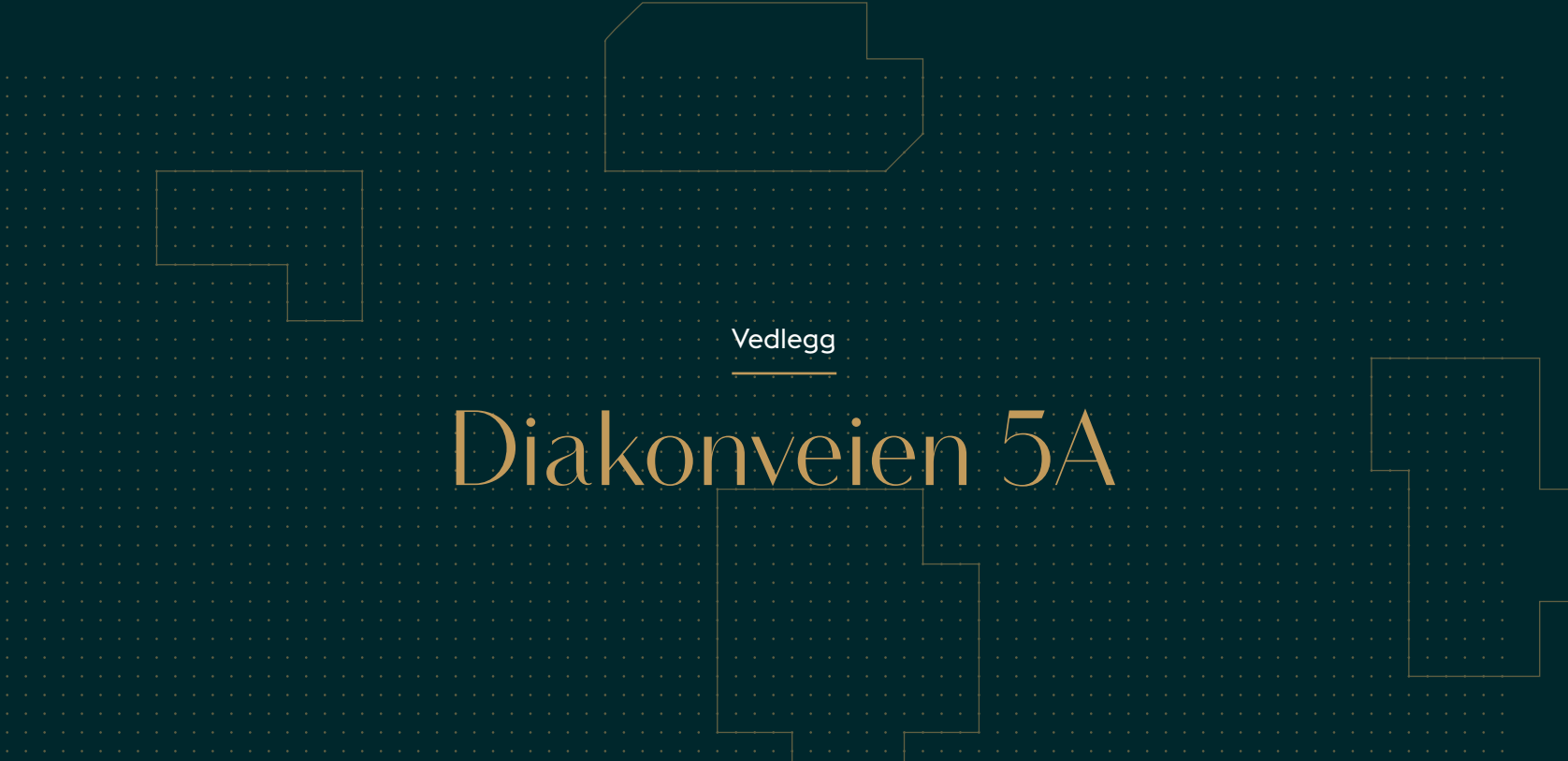
Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C

0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 914449936



Vedlegg

# Diakonveien 5A

**Megler:** Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 998387361  
**Type Oppdrag:** Prosjektsalg  
**Eieform:** Sameie / eiendom  
**Oppdragsnr:** 20-24-5056  
**Omsetningsnr:**

## KJØPEKONTRAKT FOR RETT TIL BOLIG UNDER OPPFØRING MED TOMT

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

### Mellom

Dkv5 AS  
 Nordalveien 8b, 0580 Oslo  
 Org.nr. 927 055 732  
 Mob: 986 91 760, E-post: Jamil@aprikosventure.com

Heretter kalt **selgeren**, og

Suleman Idris Født: 19.08.1990  
 Madelen Nordli Født: 15.04.1994  
 Grorudveien 10A, 0962 Oslo  
 Mob: 404 92 453/ 484 81 348 E-post: suleman.idris@hotmail.com/ madelen@flytteiendom.no

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt.

### § 1 BAKGRUNN

Kjøpekontraktens omfang fremgår av salgsprospekt med bilag og denne kontrakt. Selgeren har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholder er følgelig regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl").

Kjøperen har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, alternativer, muligheter mv. vedrørende boligen som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig avtale undertegnet av begge parter.

### § 3 KONTRAKTENS OBJEKT

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie.

Eiendommen ligger på gnr. 37 bnr, 153 i Oslo kommune.  
 Prosjektet omfatter 1 enebolig.  
 Eiendommen har et areal på ca. 1 146 kvm.

Selgeren overdrar til kjøperen eierseksjon på eiendommen med adresse #adresse.oppdrag# (eiendommen har ikke fått tildelt endelig adresse p.t.), bestående av bolig og eventuelle tilleggsgdel i grunn/ bygg iht. endelig seksjoneringsbegjæring, og idell andel av sameiets fellesareal.

Selger besørger og bekoster seksjonering.

Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtakelse.

Boligen er foreløpig betegnet som seksjon 3

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass(er), antall 2
- Bruksrett til fellesareal/ tilleggsgdel (hage)

Hjemmelshaver til eiendommen er: Dkv5 AS

Prosjektet vil bestå av ett eller flere sameier. Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsgdeler. Som medlem av eierseksjonssameiet og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser, herunder blant annet et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. 5 016,- pr/mnd. for første driftsår. I tillegg kr. 400 for bredbånd og kr. 250,- pr garasjeplass. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsum prisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Selgeren forbeholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder og utearealer på den måte som anses hensiktsmessig, f.eks. som realsameie/del av sameiets fellesareal, som tilleggsgdel til seksjonene, bruksrett eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom.

Selgeren forbeholder seg retten til å gjennomføre de sammenføyninger og fradelinger av eiendommen som selger finner hensiktsmessige.

Kjøperen har fått seg forelagt leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet og overtar boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsgarbeider som er avtalt direkte mellom selgeren, eller den selgeren har utnevnt, og kjøperen.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Selgeren har videre rett til, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringes prosjektets kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Dette



gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt utvendige fellesarealer, uten at kjøperen kan kreve endringer i pris.

§ 3  
KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for boligen utgjør kr. 29 950 000,- + omkostninger.

Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

| Kjøpesum og omkostninger                                                                                                  | Beløp           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Kjøpesum                                                                                                                  | kr 29 950 000,- |
| Dokumentavgift (2,5% av salgssum av andel tomteverdi - forutsatt at i sin helhet nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk) | kr 125 000,-    |
| Tinglysningsgebyr skjøte                                                                                                  | kr 545,-        |
| Tinglysningsgebyr pantedokument                                                                                           | kr 545,-        |
| Totalt                                                                                                                    | kr 30 075 090,- |

Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponibel på klientkonto to virkedager før overtagelsen finner sted.

Dersom kjøper skal ha pantedokumenter tinglyst på eiendommen i forbindelse med sluttoppgjøret/overtagelsen, skal disse leveres megler i signert og bevitnet stand senest en uke før overtagelsen skal finne sted.

Meglerprovisjon betales av selgeren.

§ 4  
SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter buofl. § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i buofl. § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggarbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Dersom selger ønsker å få utbetalt innbetalt forskudd skal, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47. Forskuddet vil da utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører.

§ 5  
OPPGJØR

Eiendommen er formidlet gjennom Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS heretter kalt megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS Org.nr: 999638996

Postboks 1613 Vika 0119 Oslo

Tlf: 22 83 22 00 E-post: oppgjor@sem-johnsen.no

heretter kalt "Oppgjør."

Oppgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir Oppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Alle innbetalinger skal skje til klientkonto n.r.9380 08 86781, og merkes med 2024505626. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til seksjonen.

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inn til det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med buofl. § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. buofl. § 12, andre ledd, første setning.

Kjøperen må innbetale sluttoppgjøret fullt ut før kjøperen kan få tilgang til bygget eller nøkler blir overlevert.

Kjøpesum og omkostninger kan kun innbetales fra bankkonto hvor kjøperen er kontoinnehaver, i tillegg kan også finansinstitusjoner/banker som er långiver for kjøperen innbetale.

Beregning av klientrenter

Rentene av inntænde på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt, det vil si når § 47 garanti foreligger. Når selger har oppfylt villkårene om å stille garantier etter buofl. §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av inntænde på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Forsinket innbetaling fra Kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megleren i rett tid, betaler kjøperen forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven til selgeren. Denne bestemmelse gir dog ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selgeren også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen tre uker etter forfall, regnes dette som et vesentlig mislighold som gir selgeren rett til å heve kontrakten med en ukes skriftlig varsel.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag, jf. tvangsfyllbyrdselsloven.

## § 6 HEFTELSER

Kjøperen er forlagt utskrift av grunnboken for eiendommen, og har gjort seg kjent med denne.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter). I tillegg har selger rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, samt erklæringer vedrørende sameiet og naboforhold.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen, og skal følge ved overdragelsen.

1925/116-1/105 26.06.1925

BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om gjerde

Regulering av areal i forbindelse med vegggrunn/jernbanegrund

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 153

1961/12576-1/105 07.10.1961 BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningrådet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 153

2013/427964 1/200 29.05.2013 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningen vanskelig tilgjengelig. Med flere bestemmelser

Vedtak av visse villkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 153

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. lov om eierseksjoner § 31.

For øvrig overdras boligen fri for andre pengeheftelser enn de kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen. Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det grunnboken viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Megleren skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på eiendommen. Selgeren gir ved denne kontrakts underskrift megleren ugenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøperen ikke skal overta.

## § 7 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger har utstedt et pantdokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantdokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantdokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses av eiendomsmegler. Pantdokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegler skal vederlagsfritt besørge pantdokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

Selgeren utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megleren inntil tinglysing finner sted. Tinglysing vil først finne sted når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle renter og overtatt boligen.

In-blanco skjøte (åpent skjøte) aksepteres ikke av selger. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Dersom seksjonsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å innsette matrikelnummer i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling/sammenføring av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må garanti iht. buofl. § 47 stilles, jf. pkt. 4.

## § 8 ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg («Endringer») til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Selgeren er uansett ikke forpliktet til å utføre tilleggs eller endringsarbeider som:

- overstiger 15 % av kjøpesummen,
- ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- vil føre til ulempe for selgeren som ikke står i forhold til kjøperens interesse i å kreve arbeidet utført.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene:

Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i § 2, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelser til å stille garantier etter denne kontrakten og buofl. § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

## § 9 SAMEIET

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av Boligsameiet. Boligsameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesarealer.



Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, samt fra overtagelse betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Boligsameiet i konstituerende møte. Regler for styring og drift av Boligsameiet følger av eielseksjonsloven.

Kjøperen er kjent med at sameiets fellesutgifter først vil bli endelig fastsatt etter stiftelsen av sameiet, og etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

## § 10

### OVERTAGELSE OG FERDIGBEFARING / SELGERS FORBEHOLD

Antatt ferdigstillelse er 4. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulk. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulk. Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder.

Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulkutløsende, og skal ligge innenfor den tidligere varslede overtakelsesperioden. Selger vil starte bygging straks tilstrekkelig antall enheter er solgt, og igangsettingsstillatelse er gitt fra det offentlige. Anslått byggeperiode fra oppstart er 12-14 måneder.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt. Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom byggestart ikke er vedtatt og varslet kjøper innen 15.06.2025. Eventuell beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig fra kjøper til selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (evt. deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot selger som følge av kanselleringen.

Dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse men kjøper ikke har fått resolgt boligen, er det avtalt mellom partene at overtakelse kan utsettes med inntil 4 måneder.

## § 10.1

### SELGERS FORBEHOLD

Det er en forutsetning at byggelån blir åpnet.

Det er en forutsetning for byggestart at boligen blir solgt, eller at en av boligene i nabobygget (snr. 1 og 2) blir solgt

Selger forbeholder seg retten til å igangsette prosjektet selv om det er solgt færre boliger enn ovennevnte forbehold skulle tilsi. Dette medfører at forbehold om antall solgte boliger slettes.

Videre er det en forutsetning at igangsettelsestillatelse blir gitt.

Dersom forutsetningene ikke er avklart innen 15.06.25 eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. § 12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdende gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Selger

side 7 av 12

Kjøper

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser til et annet selskap underveis i prosjektet.

## § 10.2

### FØRTIDIG OVERTAGELSE

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtale fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulk fra det nye overtagelsestidspunktet.

## § 10.3

### OVERTAGELSESFORRETNING

Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbehandling ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor boligen besiktiges av kjøper og selger (eller den selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbehandlingen.

Overtagelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00.

På overtagelsesforretningen skal selger og kjøper foreta en ferdigbehandling hvor boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra behandling, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter.

Overtagelsesprotokollen skal sendes til meglere pr. e-post umiddelbart etter overtagelsen. Megleren foretar oppgjør til selgeren på grunnlag av overtagelsesprotokollen.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppbeholder eventuelle inntekter.

Boligen overtas i byggetilstand.

Overtagelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og arbeider som skal utføres på fellesarealer. Eventuelle gjenstående arbeid skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggarbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører eiendommen, skal selger snarest utbedre for egen regning.

## § 10.4

### MANGLER VED OVERTAGELSE

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av kjøperen etter overtagelsen. Selgeren plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selgeren har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til buof. §§ 10 og 11.

Dersom kjøperen ønsker å påberope seg mangler ved overtagelse, har kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. buof § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som instruks før hjemmelsoverføring. Med mindre annet er avtalt, vil rentene på et eventuelt tilbakeholdt beløp tilfalle den av

Selger

side 8 av 12

Kjøper



partene som får utbetalt beløpet. Megleren skal kunne foreta utbetalinger fra kontoen i samsvar med avtale mellom partene, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har deponeringsrett for omtvistet beløp, jf. buoif. § 49, og kan iht. 1. ledd likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Deponering skal skje til godkjent finansinstitusjon. Selger har krav på forsikningsrente for beløp som er uberettiget deponert.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk. Dersom en av partene unnlatte å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde den ene alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtagelse.

#### § 10.5

##### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på boligen senest på overtagelsesdagen.

Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi arbeider på utomhus fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre ferdigstilling av gjenstående arbeid har kjøper rett til å deponere en tilpasset andel av kjøpesummen på meglers klientkonto inntil ferdigattest foreligger.

Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt.

Risikoen for boligen går over på kjøper ved overtagelse. Overtar ikke kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt kjøper kunne ha overtatt boligen.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som kjøper ikke svarer for. Overtar ikke kjøperen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunkt kjøper kunne ha fått overtatt bruken.

Dersom arbeider forsinkes av forhold kjøper svarer for, har selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. buoif. §§ 11, 43.

Alle utgifter vedrørende boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av kjøper fra og med overtagelsesdagen.

#### § 10.6

##### OVERTAGELSE AV FELLESAREALENE

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtagelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtagelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter buoif. § 31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtagelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtagelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

#### § 11

##### FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen, jf. buoif. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Deretter må kjøper selv sørge for forsikring.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Forsikringssum for eventuell skade før overtagelsen tilfaller selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtagelsen, tilfaller forsikringssummen kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

#### § 12

##### SELGERS MANGELSANSVAR / KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelser eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i buoif. § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Fordigger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av buoif. §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med buoif. § 30.

Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Aksepterte mangler som er påberopt i rett tid, vil selger utbedre vederlagsfritt for kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.

Cirka 1 år etter overtagelsen skal selger innkalle til en kontrollbefaring av boligen, jf. buoif. § 16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av kjøper og selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av boligen, kan selger kreve at utbedring av mangel som er fremsatt etter overtagelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle urimelig kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger i henhold til buoif. § 33, 2. ledd, rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfældige begivenheter etter overtagelse eller andre begivenheter selger ikke bærer risikoen for.

For utbedring av eventuelle mangler er kjøper forpliktet til å gi selger og dennes representanter adgang til boligen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager og i normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å

kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom selger etter 3 ukers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

### § 13

#### SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelelse forsinket etter kjøpekontrakts bestemmelser sammenholdt med buofl. § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i buofl. §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

### § 14

#### KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter buofl. §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i buofl. §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggss vederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Kjøper er gjort særlig oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutvikling etter inngåelse av kjøpekontrakten.

Selgeren tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtagelse eller etter at skjøte er gitt forbrukeren, jf. buofl. § 57 andre ledd. Selgeren har ved vesentlig mislighold fra kjøper, som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg.

Dersom kjøperen har overtatt og/eller flyttet inn i boligen og kjøperen misligholder betaling av kjøpesummen som nevnt, vedtar kjøperen direkte tvangsfravikelse fra boligen, idet kjøper da ikke har rett til å besitte boligen og misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav c).

### § 15

#### SÆRSKILTE BESTEMMELSER

En eventuell godkjennelse av salg av kontraktsposisjon vil forutsette solidarisk forpliktelse i forhold til denne kjøpekontrakt fra ny og gammel kjøper, samt utløse et transportgebyr stort kr 0,- som tilfaller selger.

Følgende er avtalt mellom kjøper og selger: Utbygger viderefører paragraf 12 garanti, kjøper betaler kostprisen på økning av garanti mellom gammel og ny. Ok med bruk av salgsmateriell som illustrasjon bilder, planskisser og annet relevant materiell. Få tilgang til å style og gjennomføre fotografering så fort det lar seg gjøre Tilgang til å avholde visninger på byggeplass nærmere ferdigstillelse – kun gjennomført av Madelen og i godt samråd med prosjektleder 0,- transportgebyr. 4 ekstra måneder for re-salg etter at huset har midlertidig brukstillatelse.

Salgsprospektet er ikke bindende for boligens detaljutføring og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha vesentlig

innvirkning på forutsatt standard.

I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.

Kjøper godtar at selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

### § 16

#### TVISTER

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved eiendommens vernetting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

### § 17

#### VEDLEGG

Kjøper bekræfter å ha mottatt og lest prospekt, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse. Dette utgjør grunnlaget for leveransen av boligen med tillegg av følgende vedlegg:

- Salgsoppgave
- Foreløpig situasjonsplan
- Plan over den aktuelle boligen
- Leveringsbeskrivelse (inntatt i prospekt)
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Underskrift av tinglyste erklæringer
- Opplysninger fra kommunen
- Målebrev/arealbekreftelse
- Bustadoppføringslova

### § 17

#### DATO/SIGNATUR

Denne kontrakt er utført igitt elektronisk.

Selger

Kjøper

Dkv5 AS v/ Jamil Rehman  
iht. firmattest

Suleman Idris / Madelen  
Nordli

**SIGNICAT**

Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

**Signatarer:**

| Navn            | Fødselsdato | Metode | Dato             |
|-----------------|-------------|--------|------------------|
| Rehman, Jamil   | 14.05.1981  | BANKID | 28.03.2025 08:27 |
| Nordli, Madelen | 15.04.1994  | BANKID | 28.03.2025 14:56 |
| Idris, Suleman  | 19.08.1990  | BANKID | 28.03.2025 11:40 |



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.



## LEVERANSEBESKRIVELSE

### DIAKONVEIEN 5

#### Innhold

|                                        |   |
|----------------------------------------|---|
| 1. Prosjektet Diakonveien 5C .....     | 3 |
| 1.1 FREMTIDIG EIERFORHOLD .....        | 3 |
| 1.2 FELLES KOSTNADER .....             | 3 |
| 1.3 VEDTEKTER .....                    | 3 |
| 2. Miljø, energi og sikkerhet .....    | 4 |
| 2.1 MILJØ .....                        | 4 |
| 2.2 ENERGI .....                       | 4 |
| 2.3 LYDISOLASJON .....                 | 4 |
| 2.4 SIKKERHET .....                    | 4 |
| 3. Utvendig anlegg .....               | 4 |
| 3.1 FELLESANLEGG .....                 | 4 |
| 3.2 OVERVANNSHÅNDTERING .....          | 4 |
| 3.3 VANN- OG SPILLVANNsledninger ..... | 4 |
| 3.4 KABELFØRINGER .....                | 5 |
| 3.5 RENOVASJON .....                   | 5 |
| 3.6 POSTKASSER .....                   | 5 |
| 3.7 SKILT / HUSNUMMER .....            | 5 |
| 4. Bygningens konstruksjoner .....     | 5 |
| 4.1 FUNDAMENTER .....                  | 5 |
| 4.2 BÆREKONSTRUKSJONER .....           | 5 |
| 4.3 YTTERVEGGER .....                  | 5 |
| 4.4 BESLAG .....                       | 5 |
| 4.5 TAKVERK OG TAKTEKKING .....        | 6 |
| 4.6 INNERVEGGER .....                  | 6 |
| 4.7 REKKVERK .....                     | 6 |
| 4.8 TRAPPER .....                      | 6 |
| 5. Innredninger og overflater .....    | 6 |
| 6. Ventilasjon / oppvarming .....      | 6 |
| 7. Dokumentasjon .....                 | 7 |
| 7.1 FDV-dokumentasjon .....            | 7 |
| 7.2 DRIFTSAVTALER .....                | 7 |



|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| 8. Diverse .....                               | 7  |
| 8.1 SVINNSPREKKER .....                        | 7  |
| 8.2 FORBEHOLD .....                            | 7  |
| 9. TILVALG .....                               | 7  |
| 9.1 Tilvalgsmuligheter .....                   | 8  |
| 9.2 Endringer .....                            | 8  |
| 10. VIKTIG INFORMASJON .....                   | 8  |
| 10.1 Forbehold .....                           | 8  |
| 10.2 Fremdrift .....                           | 9  |
| 10.3 Sameiet .....                             | 9  |
| 11. Romskjema .....                            | 9  |
| 12. Illustrasjoner .....                       | 9  |
| 12.1. Utomhusplan .....                        | 10 |
| 12.2. Arkitekttegninger .....                  | 11 |
| 12.2.1 Plantegning av boligens kjeller .....   | 11 |
| 12.2.2 Plantegning av boligens 1. etasje ..... | 12 |
| 12.2.3 Plantegning av boligens 2. etasje ..... | 13 |
| 12.2.4 Plantegning av boligens messanin .....  | 14 |
| 13. Selger .....                               | 15 |

## 1. Prosjektet Diakonveien 5C

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om boligens viktigste bestanddeler og funksjoner, og hva som inngår i selgers leveranse.

Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

Vi tar forbehold om myndighetenes endelige godkjenning av prosjektet og planene.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet og prospekt viser forhold som ikke er med i leveransen, slik som møblering, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer som f.eks. fasade detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomster kasser, beplantning etc.

Arealet kan variere noe fra plantegning. Videre kan vindustørrelser samt vindu- og dørplassering avvike noe fra tegninger, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Prosjektet har ramme - venter på å sende inn igangsettingstillatelse av ansvarlig søker Fjord Arkitekter i henhold til teknisk forskrifter av 2017 (TEK17).

I prospektet er det beskrevet en rekke konkrete produkter og materialer. Selger forbeholder seg generelt retten til å levere annet produkt eller materiale av tilsvarende utforming og kvalitet.

Eneboligen oppføres på gårdsnummer 37 bruksnummer 153 Tomten er på 1145,6 m².

Det henvises til reguleringsplanen og rammetillatelsen med vedlegg for ytterligere opplysninger om disse tiltakene. Rammetillatelse er gitt 07.09.2022

### 1.1 FREMTIDIG EIERFORHOLD

Eneboligen med tilhørende parkering, bod, designert uteområde blir seksjonert. Tomten forøvrig blir et sameie mellom boligeierne i Diakonveien 5 A og 5 B, hvor bruk og vedlikehold etc. av dette området avtales av hensyn til de øvrige. Det vil si at det fastsettes formål i form av vedtekter i sameiet som setter grenser for bruk etc.

### 1.2 FELLES KOSTNADER

Felleskostnader for eksempel ytre vedlikehold, forsikringer, snømåking, plenklipp etc. fordeles etter sameiebrøk. Felleskostnader og beløp fastsettes av boligsameiet.

### 1.3 VEDTEKTER

Frem til sameiet er etablert benyttes Huseiernes Landsforbunds forslag som midlertidige. Når sameiet er plassert kan disse fastsettes og endres i sameiermøter. Senere må vedtekter eller vedtektsendringer vedtas på sameiermøte med to tredjedels flertall.

## 2. Miljø, energi og sikkerhet

### 2.1 MILJØ

Ved valg av materialer i boligen er det i størst mulig grad hensyntatt et miljømessig perspektiv. Eventuelle allergifremkallende materialer blir forsøkt unngått.

### 2.2 ENERGI

Boligen oppføres iht. TEK 17. Dette innebærer blant annet strenge krav til varmeisolasjon og tetthet.

### 2.3 LYDISOLASJON

Boligene bygges etter TEK 17's krav til lyd og vibrasjoner mellom boenheter. Disse har som hensikt å sikre mulighet for arbeid, hvile, rekreasjon og søvn.

### 2.4 SIKKERHET

Bygget bygges etter de sikkerhetsbestemmelser som myndighetene har pålagt. Dette gjelder blant annet brannsikkerhet, rømningsveier og elektriske anlegg.

## 3. Utvendig anlegg

### 3.1 FELLESANLEGG

Fellesområder vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan. Det vil bli beplantning og opparbeidede grøntarealer. Tekniske installasjoner kasses inn og tekkes så lang det lar seg gjøre.

Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til beplantning, utforming og materialvalg. Utomhusplanen kan ikke anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra arkitekten.

### 3.2 OVERVANNSHÅNDTERING

I Oslo kommune skal alt overvann håndteres på egen grunn, dette kan medføre vannansamlinger på de laveste punktene før det infiltreres ned i terrenget.

### 3.3 VANN- OG SPILLVANNsledninger

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlige ledninger.



## Prospekt

### 3.4 KABELFØRINGER

Sterkstrøm, TV og tele-/dataledninger føres frem til ett punkt.

### 3.5 RENOVASJON

Det blir avsatt et område ute ved fellesområde/gjesteparkeringen for kildesortering/søppel-beholdere.

### 3.6 POSTKASSER

Det vil bli montert en postkasse for hver boenhet, samlet på fellesstativ ute. Plassering i samråd med postbud e.l.

### 3.7 SKILT / HUSNUMMER

Hver boenhet blir nødvendig skiltet for korrekt adressering.

## 4. Bygningens konstruksjoner

### 4.1 FUNDAMENTER

Bygget fundamenteres med :

1. Garasje plate på mark
2. Hus plate på mark
3. Kjellerplan vegger i sprutbetong
4. Husplan 1 i sprutbetong

### 4.2 BÆREKONSTRUKSJONER

1. Stål konstruksjon garasje plan og 1 plan 2.

### 4.3 YTTERVEGGER

Plan 1 sprutbetong 70 mm super EPS 36x148mm 150 mm rockwool dampseprre 0,20 mm 48x48 mm 50 mm rockwool 13 mm gips.

### 4.4 BESLAG

Utvendige beslag/takrenner leveres iht. Illustrasjoner.

Plastbelag og stål beslag



### 4.5 TAKVERK OG TAKTEKKING

1. Takstolar med knevegg 200 mm sprutisolering taksten Petersen tegel C11-C22-C23 240 mm

Tak høyde plan 1: 2700 mm

Tak høyde plan 2 2500 mm

### 4.6 INNERVEGGER

Innvendige vegger bygges i tre 36x98 mm med isolasjon 70 mm og 13 mm gipsplates på begge sider. Platene sparkles og males i lyse farger.

### 4.7 REKKVERK

Innvendig rekkverk i glass.

### 4.8 TRAPPER

Innvendig og utvendig trapper leveres iht. krav.

Likeverdig trappetrinn som parketten i eik.

## 5. Innredninger og overflater

Selger vil i samarbeid med arkitekt og interiørarkitekt, foreta en grundig prosess for å finne en stil som harmoniserer byggets stil, og beliggenheten. Det tas sikte på å skape en varm, lun og elegant stemning. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for fellesarealene. Viser til romskjema for nærmere detaljer.

Det vises her til eget skjema i kapittel «11. Romskjema».

I tilvalgsprosessen kan kjøper velge å sette sitt personlige preg på boligen gjennom ulike tilvalgsmuligheter. Se eget punkt for tilvalg.

## 6. Ventilasjon / oppvarming

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg. Vannbåren varme i i kjeller, 1, 2, og messanin.

Alle bad har varmekabler.







## 7. Dokumentasjon

### 7.1 FDV-dokumentasjon

Ved overtagelse av boligen vil hver kjøper få en fysisk eller elektronisk dokumentasjon med relevant informasjon om boligens materialer, utstyr etc. samt rettleiding i bruk og vedlikehold.

### 7.2 DRIFTSAVTALER

Kjøper overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger drifts- og vedlikeholdsrutiner. Selger anbefaler derfor at sameiet inngår avtaler eller finner systemer for dette:

- Drift og vedlikehold av ventilasjon.
- Brøyting, snømåking, gressklipping og annet stell av grøntanlegg.

## 8. Diverse

### 8.1 SVINNSPREKKER

Det kan i løpet av det første året og eller i forbindelse med overganger til og fra fyringsperioder forekomme svinnsprekker og bevegelse i treverk. Denne bevegelsen er en naturlig endring og er ikke nødvendigvis en reklamasjon.

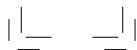
### 8.2 FORBEHOLD

Som følge av detaljprosjektering og/eller offentlige krav kan det forekomme endringer i forhold til prosjektbeskrivelse og prosjekt tegninger. Spesielt kan dette gjelde tekniske føringer og valg av løsninger. Romstørrelser kan også fravike noe.

## 9. TILVALG

Eneboligen leveres med høy standard, og grunnpakken er nøye gjennomtenkt for å sikre et kvalitetsmessig godt nivå. Kjøperen har mulighet til å gjøre tilvalg i samråd med entreprenør innen gitte tidsfrister.

Alle tilvalg vil være underlagt et fast prosentpåslag, som gjelder for samtlige tilvalg og tilleggstjenester, inkludert eventuelle valg av materialer, overflater og spesifikasjoner. Tilbudet formes av hensynet til rasjonell fremdrift og tekniske begrensninger, og leveres av våre forhåndsvalgte leverandører.



## 9.1 Tilvalgsmuligheter

- **Kjøkken og garderobe:** Kjøper kan fritt velge kjøkkenfronter, hvitevarer, badersmøbler og garderobeløsninger gjennom vår kontaktperson hos Svanekjøkken.
- **Fliser:** Valg av fliser skjer gjennom vår kontaktperson hos Flisekompaniet, med mulighet for tilpasning av størrelse og design.
- **Gulv:** Kjøper kan velge ønsket gulvtype fra vår gulvleverandør.
- **Malerarbeid og snekkerarbeid:** Kjøper kan velge egne løsninger for maling og snekkerarbeid etter avtale med entreprenøren.
- **Elektriske installasjoner:** Kjøper kan diskutere ønsker om elektriske løsninger i et møte med vår elektriker og entreprenør som blant annet El-bil lader, smarthouse etc.
- **Rørleggerarbeid:** Møte med rørlegger sammen med entreprenør for tilpasning av rørleggerarbeid etter kjøpers behov.

Kjøper vil bli fulgt opp av prosjektleder og tilvalgsansvarlig gjennom hele prosessen for å sikre at tilvalg skjer i henhold til tidsfrister og innen avtalte rammer.

Hvis det ikke gjøres noen tilvalg innen fristen som er satt - leveres boligene med standard valg.

## 9.2 Endringer

Endringer krever ofte omprosjektering og må godkjennes av byggherre. En endringsforespørsel kan involvere prosjekterende, arkitekt, entreprenør og evt. myndigheter.

Da alle endringer må prosjekteres ut, vil blant annet fremdriften i byggeprosessen avgjøre priskonsekvens, og om det er mulig å gjennomføre endringen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker andre boliger, eller byggets fasade og bærende vegger. Tekniske installasjoner må beholde sine opprinnelige plasseringer.

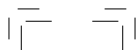
Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad for å dekke kostnader rundt administrasjon og rådgivning samt entreprenørpåslag.

## 10. VIKTIG INFORMASJON

### 10.1 Forbehold

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad.

Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Også omfanget av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte boligen. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger



## Prospekt

av bygget. Selger skal ikke levere; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelsen.

Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveransen. Møblering på møblert plantegning er ment som forslag til mulige innredningsløsninger for boligen. Umøblert plantegning viser fast møblering som leveres med boligen. Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Sjakter og VVS føringer er ikke inntegnet endelig, og det må påregnes mindre justeringer av disse.

For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

## 10.2 Fremdrift

Endelig overtagesesmåned varsles ca. 4 måneder før overtagelse, og endelig overtagesesdato ca. 6 uker før innflytting. Selger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere dersom fremdriften tillater det og dette synes hensiktsmessig. Selger vil starte bygging straks tilstrekkelig antall enheter er solgt, og igangsettningstillatelse er gitt fra det offentlige. Anslått byggeperiode fra oppstart er 12-14 måneder.

Selger tar forbehold om at det oppnås nødvendig offentlige godkjenninger for prosjektet slik det er presentert og salg av tilstrekkelig antall enheter før igangsettelse og beslutning om bygging.

Forbeholdet innebærer at selger ikke er forpliktet til å bygge og levere boligen til kjøperen dersom offentlige godkjenninger ikke er gitt eller at tilstrekkelig antall boliger ikke blir solgt, samt at økonomien i prosjektet ikke er tilfredsstillende etter selgers vurdering. Selger vil skriftlig meddele kjøperne når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig.

Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhus arealene kunne bli utført etter overtagelse av boligene. Blir ferdigstillelsen på høst eller vinter, er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren året etter.

## 10.3 Sameiet

Det vil bli stiftet sameiet og forretningsfører vil bli konstituert ifm. etablering av sameiet.

## 11. Romskjema

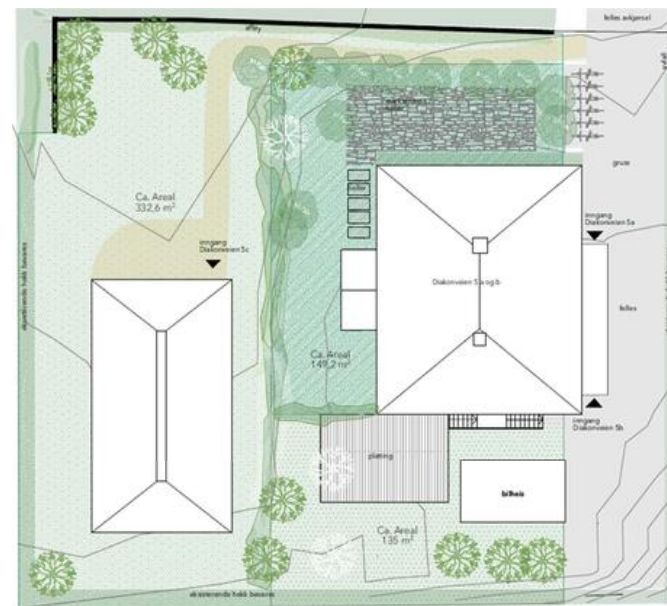
Se vedlagt

## 12. Illustrasjoner

Bildene nedenfor er kun ment som illustrasjoner og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen slik som møblering, materiellflater, innredninger, fargevalg, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, beplantning etc.



## 12.1. Utomhusplan



## 12.2. Arkitekttegninger

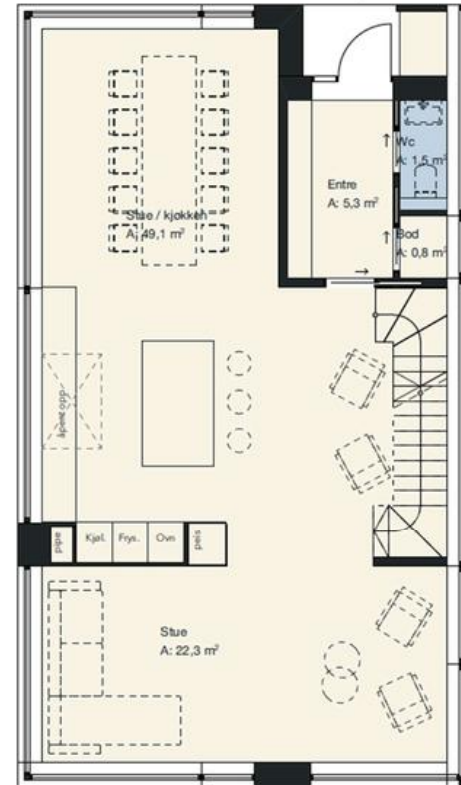
### 12.2.1 Plantegning av boligens kjeller



Prospekt

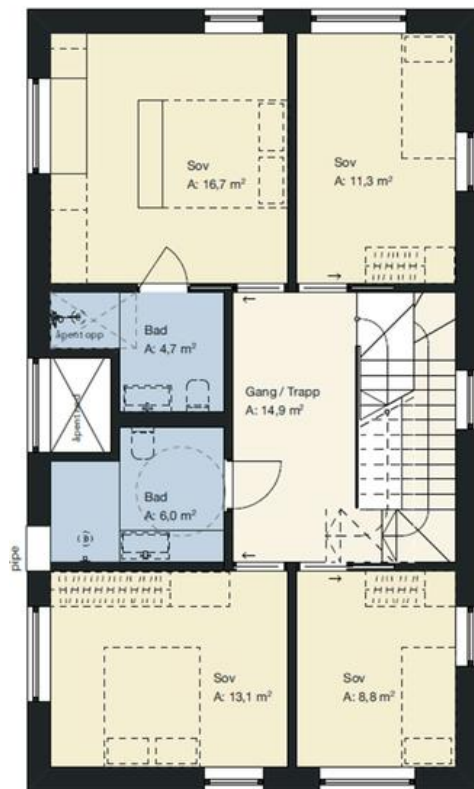


### 12.2.2 Plantegning av boligens 1. etasje.





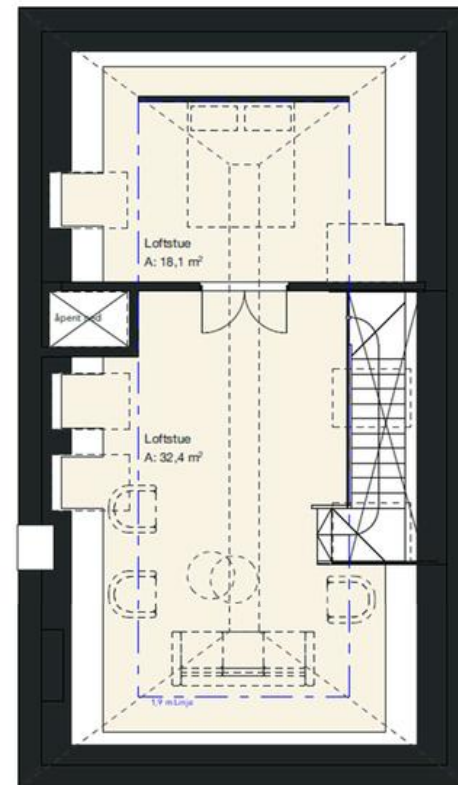
12.2.3 Plantegning av boligens 2. etasje.



Prospekt



12.2.4 Plantegning av boligens messanin.





Prospekt

### 13. Selger

DKV5 AS er opprettet for det formål å utvikle og selge boligeiendommene som er oppført/oppføres i Diakonveien 5 A, B og C.

Selskapet er eid av DKV5 AS.

Oslo, 15.10 .2024.



| DIKONVEIEN 6C              | GULV                                                                                                     | VEGG                                                                                          | TAK                                                                                       |             |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| GANG / ENTRE               | Tallorant Sant Agostino 90°90                                                                            | Gips sparklet og malt NCS 1603-Y31R (kalk).                                                   | Gips sparklet og malt NCS S 0500-N Listefri sparklet overgang mellom tak og vegg.         | Slette inne |
| Kjøkken / Stue / spisestue | En-stavs eikeparkett. Gulvfliser i klassisk hvit                                                         | Gips sparklet og malt NCS 1603-Y31R (kalk).                                                   | Gips sparklet og malt NCS S 0500-N Listefri sparklet overgang mellom tak og vegg.         | Slette inne |
| Soverom                    | En-stavs eikeparkett. Gulvfliser i klassisk hvit                                                         | Gips sparklet og malt NCS 1603-Y31R (kalk).                                                   | Gips sparklet og malt NCS S 0500-N Listefri sparklet overgang mellom tak og vegg.         | Slette inne |
| Hovedbad                   | Gulv: Unique Travertine, vein cut Cream 60°60 Dusjsone Provenza Unique Travertine Mini Cream mosaikk 9°5 | Provenza Unique Travertine Bullied Cream nat 60°120. Unique Travertine, vein cut Cream 60°120 | Gips sparklet og malt NCS S 0500-N (ydrom) Listefri sparklet overgang mellom tak og vegg. | Slette inne |
| Øvrige bad                 | Gulvfliser Nordic Stone Islanda 60°60<br>Fliser dusjsone: Mosaikk 2,8x2,8 (Matt)                         | Veggfliser Nordic Stone Islanda 600°1200                                                      | Gips sparklet og malt NCS S 0500-N (ydrom) Listefri sparklet overgang mellom tak og vegg. | Slette inne |
| Vaskerom                   | Gulvfliser Nordic Stone Islanda 60°60                                                                    | Gips sparklet og malt NCS 1603-Y31R (kalk).                                                   | Gips sparklet og malt NCS S 0500-N (ydrom) Listefri sparklet overgang mellom tak og vegg. | Slette inne |
| Balkong / Terrasse         | Støpt betonggulv med tremmegulv eller lignende.                                                          | Rekkverk i                                                                                    |                                                                                           | Balkongde   |
| Innvendig bad              | En-stavs eikeparkett. Gulvfliser i klassisk hvit                                                         | Gips sparklet og malt NCS 1603-Y31R (kalk).                                                   | Gips sparklet og malt NCS S 0500-N Listefri sparklet overgang mellom tak og vegg.         | Slette inne |

NB! Fliser kan endres uten varsel til tilsvarende

| INNEBØRER                              | VARME                          | SANITÆR                                                                                                                                                                                                                                                                          | INNREDNING                                                              | BELSYNING                                                           |
|----------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| tte innerdører                         |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Gardesbeskap fra Svanekjøkken eller lignende iht. kontrakttegning.      | Downlights. Hvide kontakter og brytere iht. norm                    |
| tte innerdører                         |                                | 1-greps blandebatteri. Underlært kjøkkenmask. Tilkobling for oppvaskmaskin.                                                                                                                                                                                                      | Kjøkkeninnredning fra Svanekjøkken eller lignende iht. kontrakttegning. | Downlights. Hvide kontakter og brytere iht. norm                    |
| tte innerdører                         |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Gardesbeskap fra Svanekjøkken eller lignende iht. kontrakttegning.      | Takpunkt. Hvide kontakter og brytere iht. norm                      |
| tte innerdører                         | Elektriske varmekabler i gulv. | Regnfallsdusj og 1-greps blandebatteri (Tapwell eller lignende). Sluk med 20°20 firkantet slukrist. Geberit sisteme (eller lignende), med betjeningsplate i krom utførelse. Vegghengt toalett med Soft Close sete (Villeroy og Boch eller lignende). Dusjdører/dusjvegg i glass. | Baderomsservantskap iht. kontrakttegning.                               | Downlights. Vegglys ifm speil. Hvide kontakter og brytere iht. norm |
| tte innerdører                         | Elektriske varmekabler i gulv. | Regnfallsdusj og 1-greps blandebatteri (Tapwell eller lignende). Sluk med 20°20 firkantet slukrist. Geberit sisteme (eller lignende), med betjeningsplate i krom utførelse. Vegghengt toalett med Soft Close sete (Villeroy og Boch eller lignende). Dusjdører/dusjvegg i glass. | Baderomsservantskap iht. kontrakttegning.                               | Downlights. Vegglys ifm speil. Hvide kontakter og brytere iht. norm |
| tte innerdører                         | Elektriske varmekabler i gulv. |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         | Downlights. Vegglys ifm speil. Hvide kontakter og brytere iht. norm |
| kongler i samme utførelse som vinduene | Ikke oppvarmet.                |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         | Veggpunkt for utelys                                                |
| tte innerdører                         |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         | Takpunkt. Hvide kontakter og brytere iht. norm                      |



# Diakonveien 5A

Nabolaget Volvat/Vinderen søndre - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

|                                   |        |        |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Majorstuen skole (1-10 kl.)       | 10 min | 0.9 km |
| 711 elever, 46 klasser            |        |        |
| Vinderen skole (1-7 kl.)          | 13 min | 1.1 km |
| 419 elever, 18 klasser            |        |        |
| Skøyen skole (1-7 kl.)            | 14 min | 1.2 km |
| 677 elever, 40 klasser            |        |        |
| Ris skole (8-10 kl.)              | 19 min | 1.6 km |
| 706 elever, 50 klasser            |        |        |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)        | 6 min  | 2.2 km |
| 417 elever, 24 klasser            |        |        |
| Heltberg Bislett                  | 6 min  |        |
|                                   |        |        |
| Akademiet videregående skole O... | 7 min  | 2.5 km |
| 450 elever                        |        |        |

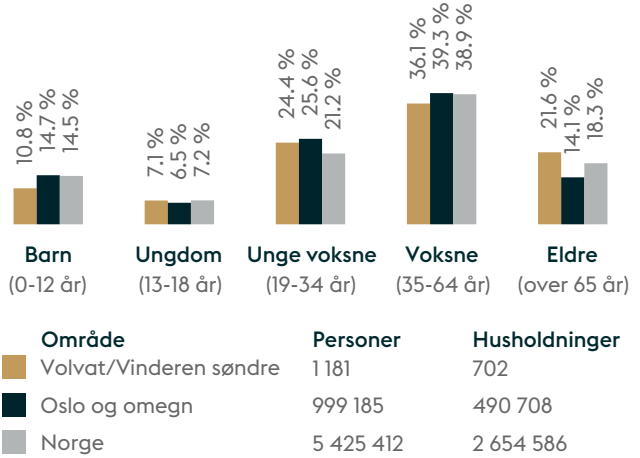
## Offentlig transport

|                              |        |        |
|------------------------------|--------|--------|
| Volvat                       | 3 min  | 0.2 km |
| Linje 2N, 28, 45             |        |        |
| Frøen                        | 4 min  | 0.4 km |
| Linje 1                      |        |        |
| Majorstuen i Majorstukrysset | 11 min | 1 km   |
| Linje 11                     |        |        |
| Skøyen stasjon               | 7 min  | 3.4 km |
| Totalt 9 ulike linjer        |        |        |
| Oslo S                       | 13 min | 4.5 km |
| Totalt 24 ulike linjer       |        |        |

## Barnehager

|                                   |       |        |
|-----------------------------------|-------|--------|
| Diakonhjemmet barnehage Borgen... | 4 min | 0.3 km |
| 53 barn                           |       |        |
| Villa Borgen barnehage (0-5 år... | 5 min | 0.4 km |
| 58 barn                           |       |        |
| Diakonhjemmet barnehage Steine... | 7 min | 0.6 km |
| 59 barn                           |       |        |

## Aldersfordeling



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 86/100

Naboskapet  
Høflige 66/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

## Sport

|                                     |       |   |
|-------------------------------------|-------|---|
| ⚽ Tørteberget 1                     | 9 min | 🚶 |
| ⚽ Tørteberg kunstgressbane          | 9 min | 🚶 |
| 🏊 EVO Majorstua                     | 7 min | 🚶 |
| 🏊 Friskis & Sveltis Oslo avd.Maj... | 8 min | 🚶 |

«Polig, trygt, nært skolen og sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

### Støynivået

Lite støynivå 87/100

### Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Diakonveien 5

  
**SVANE**  
KJØKKENET





## Produktbeskrivelse



Legra Box-skuff i Terraschwartz. Dybde 55 cm.

- Legra box kan leveres i sort
- Bestikkingsats i eik kan benyttes i begge



Bestikkingsats til 60 cm skuff/brett  
WT66366E (D: 550 mm)  
WT68366E (D: 500 mm)



Storromsinnsets til 60 cm skuff/brett  
WT66466E (D: 550 mm)  
WT68466E (D: 500 mm)

## Produktbeskrivelse - hvitevarer



- Temptech Oslo OX60DRB-24 vinskap
- 46 flasker
- To temperatursoner (5-20, 5-20)
- Integrering under benk
- Mål: 595x815x585mm



91

- BORA X PURE m/kullfilter
- Kullfilter byttes enkelt gjennom ventilatoråpning
- Alle løse deler går i oppvaskmaskinen
- Markedets største kokesoner og brofunksjon
- 4 fleksible induksjonssoner
- 830x515x199 mm
- Størrelse kokesoner 230x230mm
- Filterbytte ca 150 timer (1 gang pr år)



**iQ500, 177.2 x 55.8 cm, soft close flathengsel**  
00110000  
**★★★★★ 5.8** | 1 anmeldelse  
3 av 1 (51%) anmeldere anbefaler dette produktet

**studioLine**

Frydeskap til innbygging med elektronisk temperaturregulering og automatisk avfrysing.

- ❑ NoFrost: slår av for avfrysing.
- ❑ SoftClosing: En kjølekapdør som alltid lukker seg.
- ❑ Omorganiser skuffer og hyller i fryseren på en enkel og fleksibel måte: varioZone.
- ❑ Elektronisk temperaturregulering: ønsket temperatur stilles inn enkelt og oversiktlig.
- ❑ SoftClose: døren lukkes automatisk og mykt fra en åpningsvinkel på 20° eller mindre.



# Produktbeskrivelse - hvitevarer

**iQ700, Integrert espressomaskin, Sort, Avtakbar vanntank**  
CTD18L180

★★★★★ 5.8 | 5 omtaler

5 av 5 (100 %) anmeldere anbefaler dette produktet

**studio.line**

- Tre forskjellige aromaprofiler å velge mellom, etter din personlige smak - aromaselect.
- Siemens coffeeWork, utførte det enorme utvalget av internasjonale kaffespesialiteter med ett sveig.
- Lagre opp til 30 individuelle kaffekapsjoner med favoritter.
- autoMA Clean: automatisk damprensing av melkesystemet etter hver bruk.
- Home Connect: Berør og kontroller din kaffemaskin sanntid hvor du er, med den brukervennlige Home Connect appen.




**iQ300, Helintegrert oppvaskmaskin, 60 cm**  
SHW36D00E

★★★★★ 4.0 | 2 omtaler

2 av 2 (100 %) anmeldere anbefaler dette produktet

**studio.line**

Utmærket oppvaskmaskin med wifi og projektor av programstatus på gulvet. Kan styres med mobil eller via voice control.

- varioSpeed Plus: rask og tynn oppvask din opp til tre ganger raskere.
- Bekreftet hygienemod for Eco 50°C, og høyere nivåer med Intensiv 70°C og Machine Care-programmet.
- varreflex-kurver og varioDrawer topplukk: Raskt og praktisk loading med innovative kurver fra Siemens.
- infoLight: projiserer et blått lys på gulvet når programmet kjører.
- Home Connect: Ha kontroll over den smarte oppvaskmaskinen din, sanntid hvor du er.




**iQ700, Innbyggingsovn, 60 x 60 cm, Sort**  
HBB74G1S10

★★★★★ 4.8 | 2 omtaler

8 av 7 (100 %) anmeldere anbefaler dette produktet

**studio.line**

Den intelligente ovnen med OurAssistant med stemmestyring, activeClean for enkel rengjøring og røstingssensor for utmerkede resultater.

- cookControl Pro: Fabrikantlige resultater, sanntid oppskrift eller anledning.
- OurAssistant med Voice Control: Intuitiv styring av de riktige programmene.
- humidClean Plus: For å få til en rask rengjøring, myknetes smuts av damp fra tilberedning. Det gjør at det lett kan fjernes.
- Home Connect med Remote Control og Monitoring: Utrykk potensielt i den smarte ovnen din til det fulle.
- roastingSensor: Et raskt, pålitelig termometer for perfekt steking.





**iQ500, Integrert kjøleskap, 177.5 x 56 cm, soft close flathengsel**  
KBB1450B0

★★★★★ 4.8 | 1 omtale

1 av 1 (100 %) anmeldere anbefaler dette produktet

**studio.line**

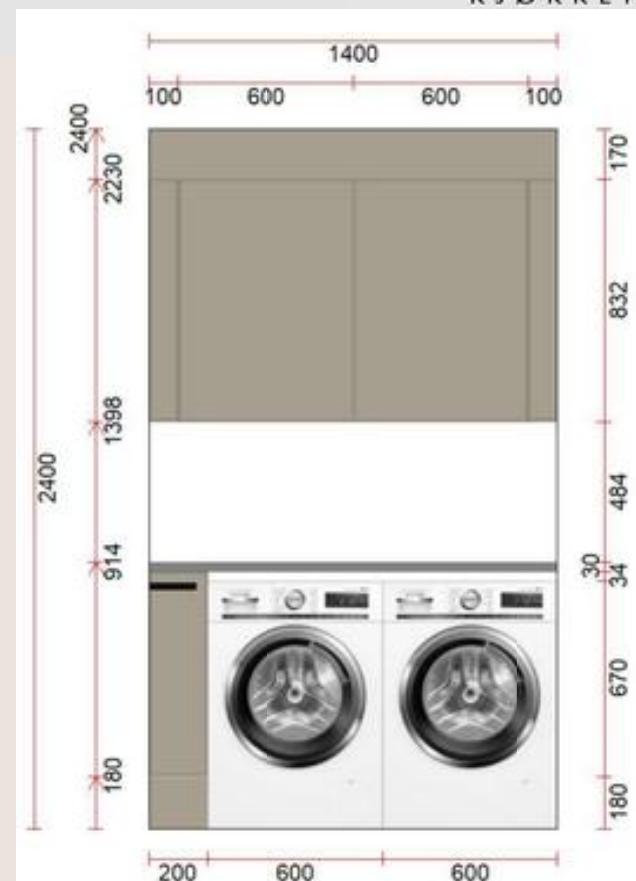
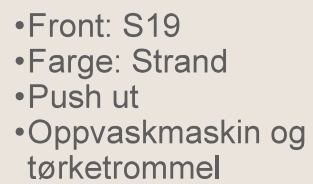
Kjøleskap med hyperfresh plus skuff som holder frukt og grønnsaker friskt opp til 10 ganger lenger, touchControl for enkel justering av temperaturjustering på en enkel måte.

- hyperFresh plus: Frukt og grønt holder seg friske lenger.
- LED-lys: Kraftig, jevn belysning som hjelper deg å få oversikt over kjøleskapsinnholdet ditt.
- softClosing: En kjøleskapsdør som alltid lukker seg.
- frostfactic: Væsker og lett tilgjengelig lagring av frossene dine.
- SuperCooling: Rask avkjøling av ferske matvarer.









## Vaskerom – Kjeller



### iQ700, Varmepumpetørketrommel, 9 kg

WQ45B2ALDN

★★★★★ (8)

Den intelligente tørketrommelen for rask og skånsom tørking med ressursbesparende A+++, smartFinish og intelligentDry via Home Connect.

- selfCleaning-kondensator: Rengjør kondensatoren automatisk for å sikre gode resultater og konstant lavt energiforbruk.
- Home Connect - Bruk Home Connect for å få tilgang til og kontrollere tørketrommelen din, uansett hvor du er.
- Fjernovervåking - Hold et øye med tørketrommelen din.
- Fjernkontroll - Styr tøyvasken fra de bærbare enhetene dine.
- Stemmestyring: Tørketrommelen gjør akkurat som du sier.



### iQ700, Vaskemaskin, frontmatet, 10 kg, 1600 omdr./min.

WG56B2ALDN

★★★★★ (20)

Den intelligente vaskemaskinen med flekkfjerningsystem, SpeedPack XL, i-Dos og vaskemiddelscan powered by Home Connect.



- i-Dos: Doserer automatisk nøyaktig mengde vaskemiddel og vann.
- i-Dos med Detergent scan: tilsetter vaskemiddel med maksimal presisjon, vask etter vask.
- SpeedPack XL: Få fart på programmene, velg varighet eller få vasken unna på bare 15 minutter.
- Få tilgang til og styr vaskemaskinen din, uansett hvor du befinner deg: Home Connect-appen (Android og iOS).
- Remote monitoring: Hold kontroll på klesvasken din, uansett hvor du er.

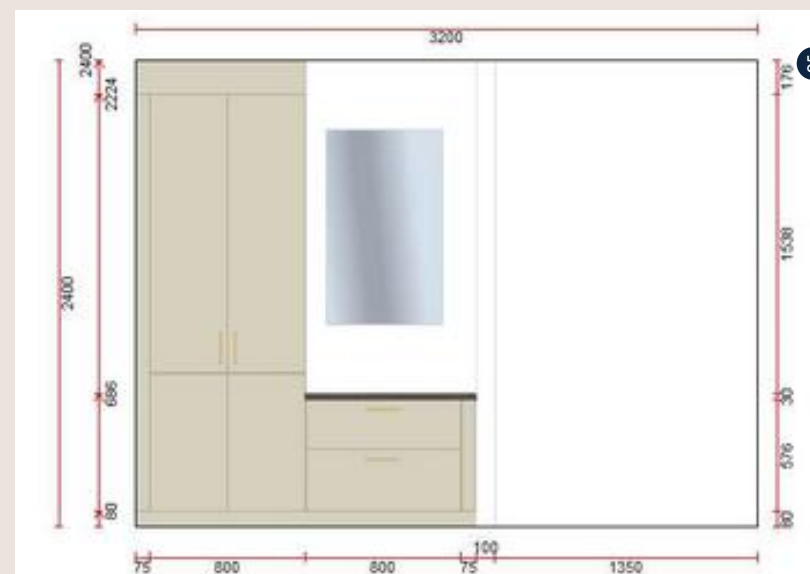
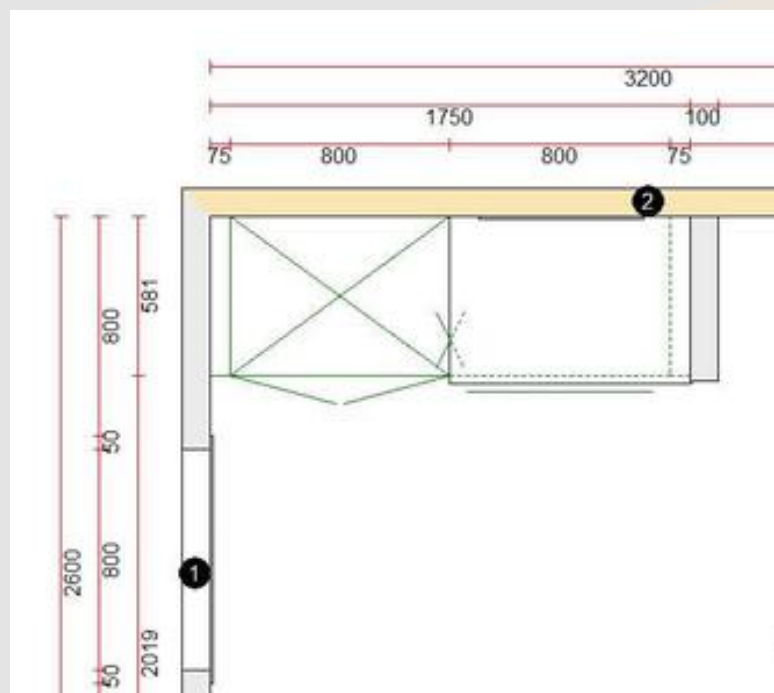
☐ Velg produkt for videre behandling

## Entrè – Kjeller

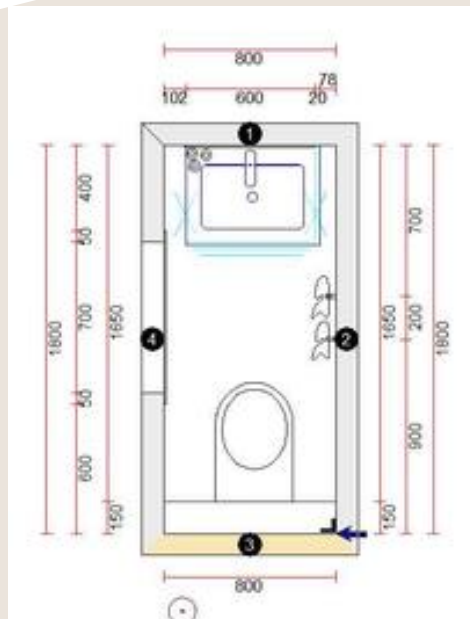
**SVANE**  
KJØKKENET



- Front:
- Base
- Farge:
- Kanvas



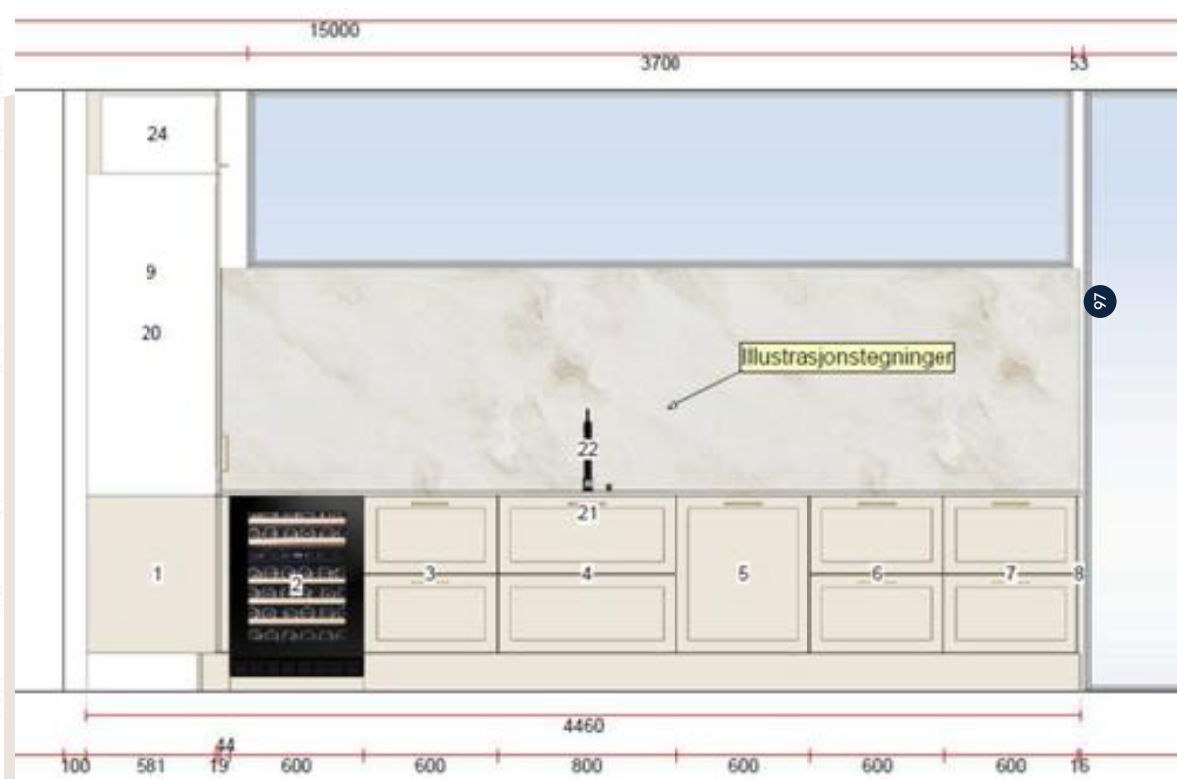
Bad 1 etg



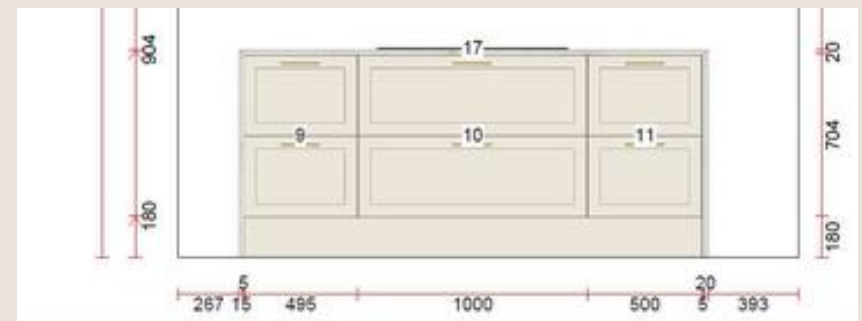
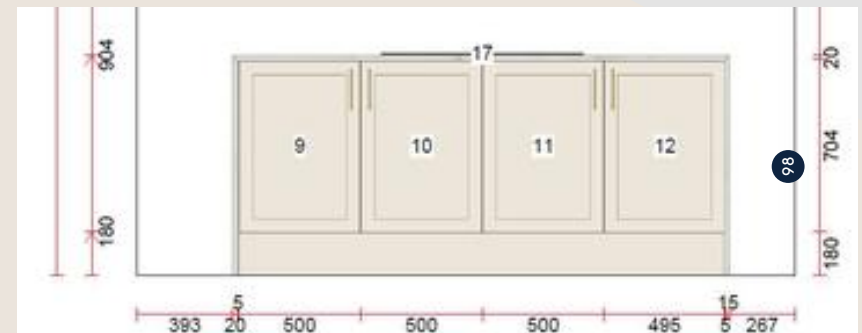
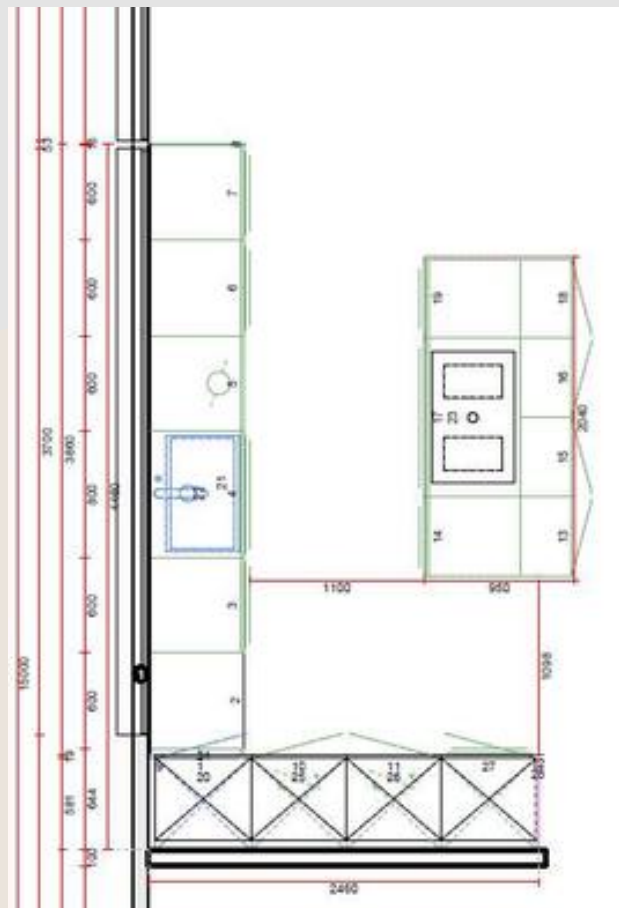
Front: Retro  
Skuffer: Lux  
Farge: Kanvas  
Avløp utfresning: midt øverste skuffe



# Kjøkken



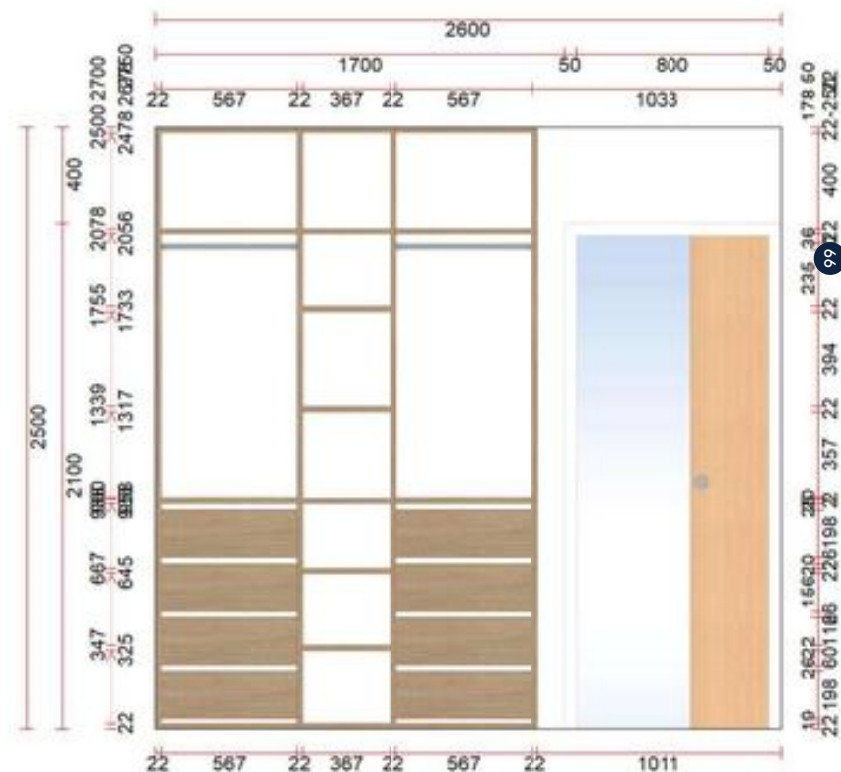
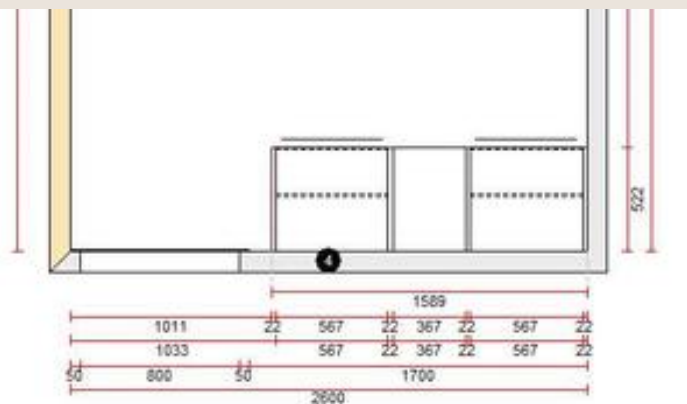
## Kjøkken



## Soverom A:11,3 m2

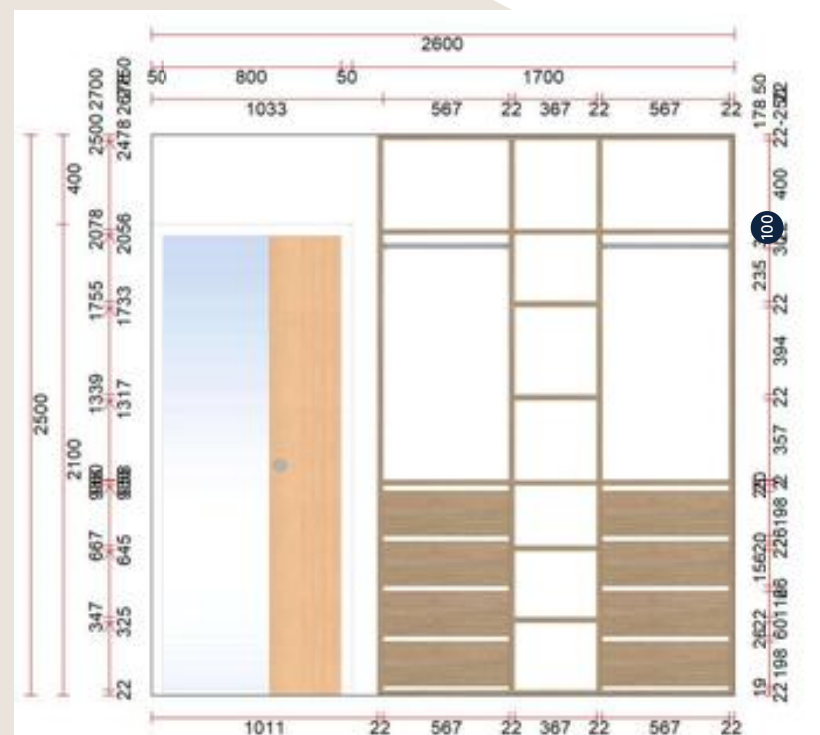
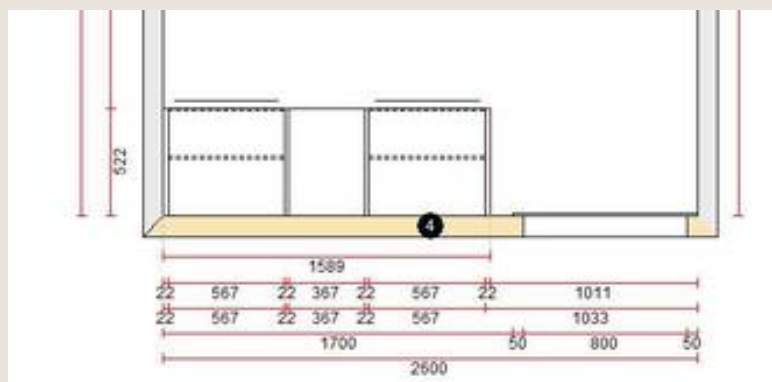


- Utførelse: Eikefiner
- Farge: Eik Natur



## Soverom A:8,8m2

- Utførelse: Eikefiner
- Farge: Eik Natur

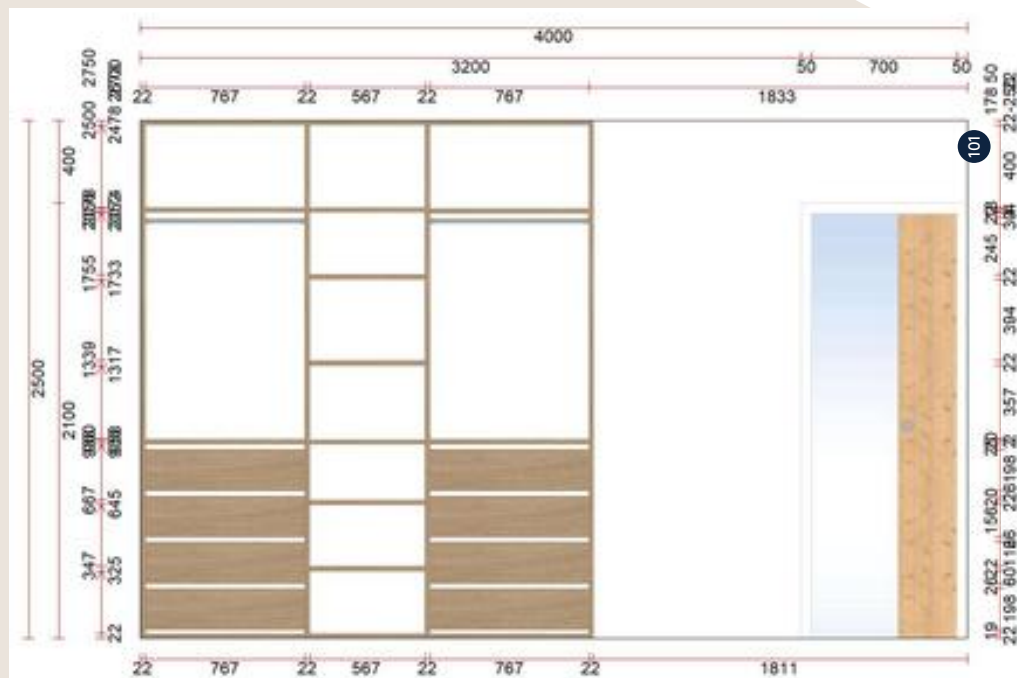
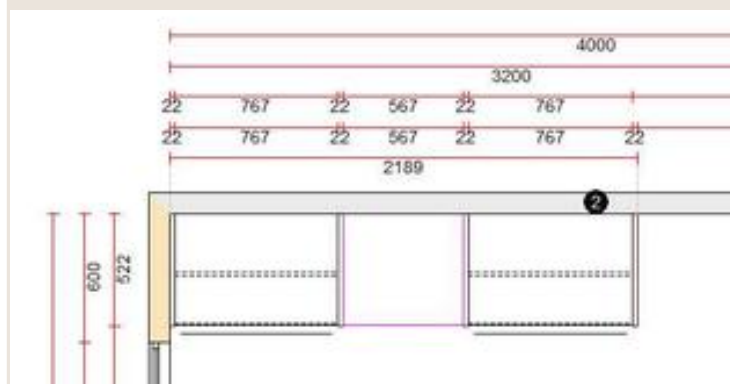




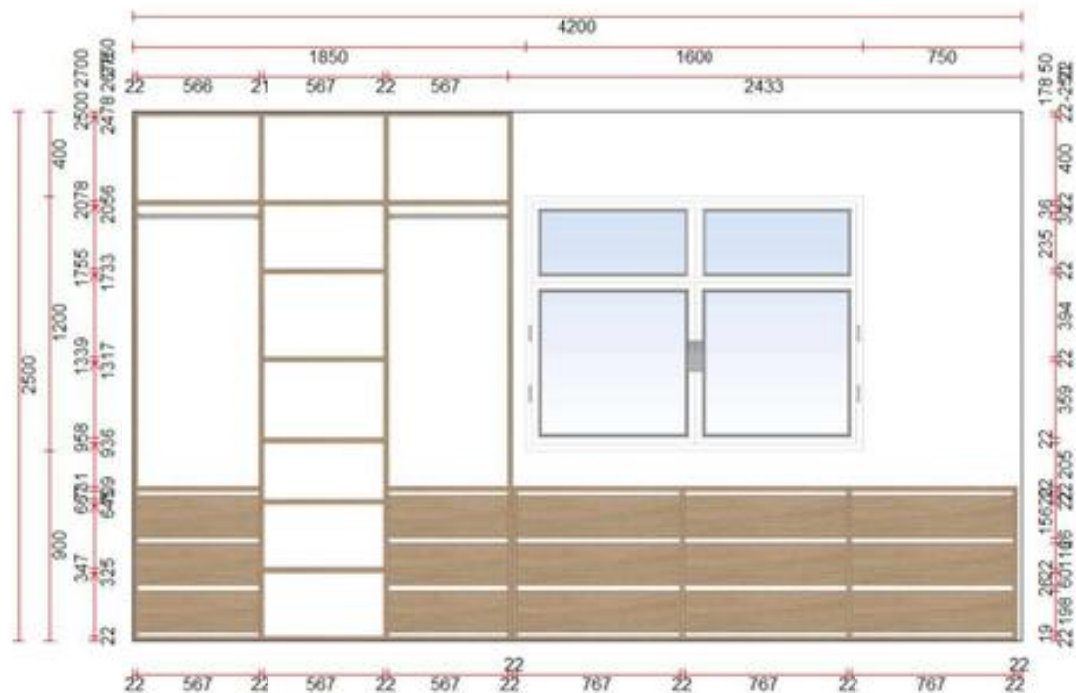
# Soverom A:13,1 m3



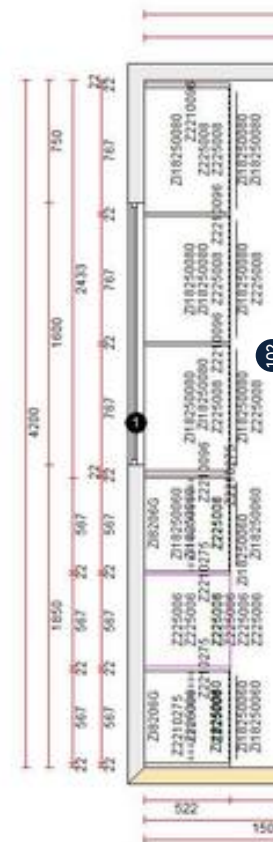
- Utførelse: Eikefiner
- Farge: Eik Natur



## Soverom A:16,7m2 master



- Utførelse: Eikefiner
- Farge: Eik Natur



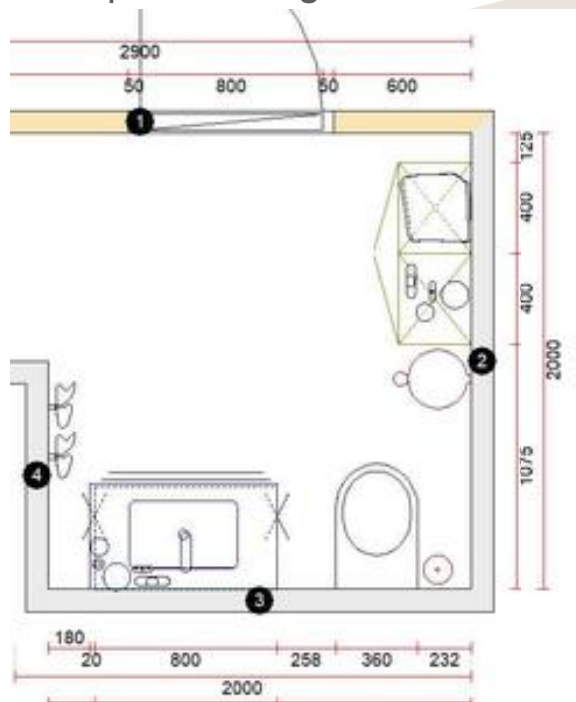
## Bad - master

Front: Retro

Skuffer: Lux

Farge: Kanvas

Avløp utfresning: midt øverste skuffe

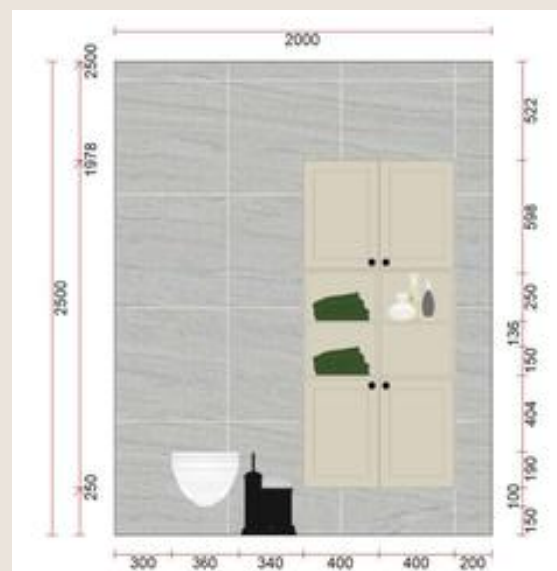
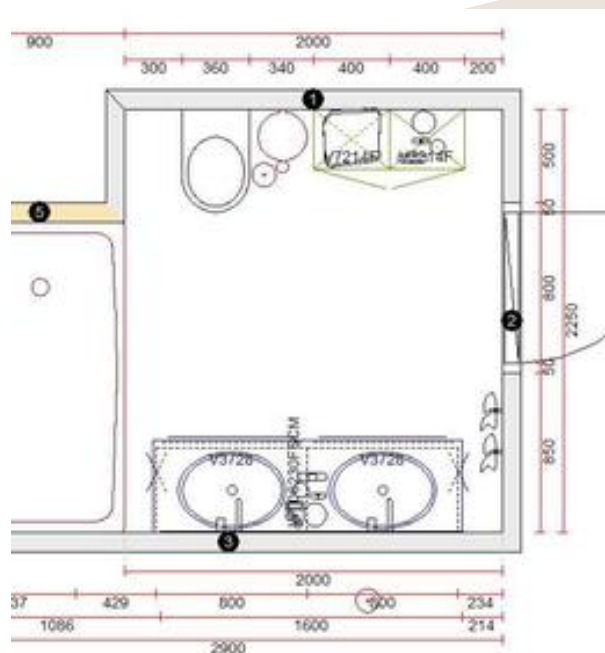


**SVANE**  
KJØKKENET



Bad

Farge: Kanvas  
Avløp utfresning: midt øverste skuffe





# Velkommen hjem

  
**SVANE**  
KJØKKENET

## Plan- og bygningsetaten

FJORD ARKITEKTER AS  
Bjerregaards gate 1A  
0172 OSLO



Prospekt

Oslo

Deres ref.:  
21/2473-14

Vår ref. (saksnr.):  
202116826 - 21  
Oppgis alltid ved  
henvendelse

Saksbehandler:  
Anna Gelsner

Dato: 25.06.2024

Adresse: DIAKONVEIEN 5

Tiltakshaver: DKV5 AS

Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 37/153/0/0

Søker: FJORD ARKITEKTER AS

Tiltaksart: Oppføring

### Rammetillatelse – Diakonveien 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av ene­bolig med parkeringskjeller, som vi mottok 23.10.2021.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen (midlertidig dispensasjon).

### Opplysninger om byggesaken

#### Kort beskrivelse av søknaden

Tiltakets plassering er i Diakonveien i bydel Vestre Aker. Søknaden omfatter oppføring av ene­bolig og parkeringskjeller for både ny ene­bolig og eksisterende tomannsbolig.

#### Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

|                               |                                                                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Tomtens areal                 | 1145,6 m²                                                       |
| Tiltakets bruksareal (BRA)    | Enebolig: 229 m²<br>Parkeringskjeller: 164 m²<br>Totalt: 393 m² |
| Tiltakets bebygde areal (BYA) | 100 m² + 18,4 m² / 274,4 m² totalt                              |
| Grad av utnyttning            | 23,95 %                                                         |

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

123



Saksnr.: 202116826-21

Side 2 av 13

|                          |                                                                    |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Tiltakets høyde          | Møne: 9,0 meter / kote + 70,15<br>Gesims: 6,5 meter / kote + 67,48 |
| Antall boenheter         | 1 boenhet omsøkt / 3 boenheter totalt                              |
| Antall parkeringsplasser | 5 parkeringsplasser totalt (i parkeringskjeller)                   |
| Uteoppholdsareal         | 630,8 m² totalt (avsatt 8x8 meter for hver boenhet)                |

### Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan småhusplanen, S-4220 vedtatt 15.03.2006, med endringer 12.06.2013 og 17.03.2015.

En del av eiendommen er regulert til trasé for sporvei/forstadsbane og andre sikringssoner i Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker – Majorstuen, S-4986, vedtatt 31.01.2018, og Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fornebubanen, Majorstuen – Madserud, S-5201, vedtatt 22.11.2023.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket ble omsøkt før forbudet ble varslet.

#### Hensynsoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone H810\_2 med krav om felles planlegging, jf. kommuneplanen § 17.1.

En liten del av eiendommen er omfattet av hensynssone H190\_2 om andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), jf. kommuneplanen § 14.2.

Eiendommen befinner seg i et område med gul og rød støysone Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T2 for støy (datert 04.03.2015). Eiendommen ligger innenfor avvikssonen.

Eiendommen er registrert på Byantikvarens gule liste med verneverdier. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Eiendommen befinner seg i et område med middels høyt funnpotensial. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

### Spesielle forhold som har betydning for saken

I forbindelse med søknaden om oppføring av ene­bolig med parkeringskjeller, vedtok Plan- og bygningsetaten den 11.03.2022 et midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen, i sak 202200498. Bakgrunnen for forbudet var at eiendommen er sentralt plassert i et utviklingsområde i nærheten av Frøen og Majorstuen, med krav om felles planlegging. I tillegg er

124

hageanlegget, våningshuset og garasjen på eiendommen nylig blitt registrert på Byantikvarens Gule liste med kulturminneinteresser.

Det ble søkt om samtykke til unntak fra forbudet 11.04.2023, og 07.12.2023 ga etaten samtykke til unntak.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren

Arkeologisk registrering:

Eiendommen er registrert med middels høyt funnpotensial for fortidsminner, og Byantikvaren vurderte i uttalelse fra 16.12.2021 at de krever at det gjennomføres arkeologisk registrering.

Den arkeologiske registreringen ble gjennomført 29.04.2024, og det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner under registreringen.

Riving av garasje:

I uttalelse fra 16.12.2021 skriver Byantikvaren at garasjen som søkes revet er fra 1956 og har en viss kulturminneverdi, men at de ikke vil motsette seg at den rives.

Kulturminneverdier:

I uttalelse fra 16.12.2021 vurderer Byantikvaren følgende:

«Byantikvaren fraråder i utgangspunktet oppføring av ny bolig med underjordisk garasje, da den verneverdige villaens kulturminneverdier vil bli utfordret dersom hagen bygges ned. Tiltaket vil svekke bebyggelsesstrukturen i området.

Byantikvaren ser tiltaket som så omfattende at PBE i første omgang må vurdere om kommuneplanens krav til felles planlegging for dette området slår inn. Dersom PBE vurderer det slik at disse eiendommene fortsatt kan bygges ut etter småhusplanens føringer, så vil Byantikvaren anbefale at nybygget trekkes noe tilbake på tomten for å sikre opplevelsen av hovedhuset fra gaten, og et bedre tilpasset formspråk enn det vi nå har blitt forelagt.»

Tiltaket ble i etterkant omprosjektert noe, og 24.03.2023 skrev Byantikvaren at de ikke vil motsette seg nytt forslag til enebolig som er trukket lenger inn på eiendommen eller støyskjerm bak eksisterende hekk.

Sporveien

Deler av eiendommen er regulert til sikringssone (restriksjoner for anlegg i grunnen) og trasé for sporveg/forstadsbane. Parkeringskjeller er plassert utenfor sikringssonen, mens deler av boligen er plassert over. Sporveien sier i e-post fra 09.07.2021 at de ikke vil legge noen restriksjoner over bakken på «nåværende stadie».



Dette er i tråd med reguleringsplan S-5201 som i punkt 3.2.1 sier at «for felt B skal Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), og senere revisjoner gjelde.»

Videre, innenfor hensynssone H190, «er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS/Fornebubanen.»

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Det Norske Diakonhjem v/ Kjersti Thoen, Borgenveien 1, gnr. 39 bnr. 337
- Leif Arne Rones i Diakonveien 3, gnr. 37 bnr. 64
- Petter Hesselberg i Diakonveien 3, gnr. 37 bnr. 64
- Linda Johanne Helgesen i Diakonveien 3, gnr. 37 bnr. 64
- Advokatfirmaet Ræder AS på vegne av T10 Holding AS, som eier Tårnveien 4, gnr. 37 bnr. 114

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- Tiltaket vil være i konflikt med reguleringsplanen § 7, med hensyn til byggestil og størrelse.
- Ved fradeling av tomt vil en eller begge tomter komme i konflikt med § 11 om minste størrelse på boligtomter.
- Diakonhjemmet ber om å holdes oppdatert på saken underveis, på grunn av utbygging ved Diakonhjemmet.
- Byggets plassering er i strid med minimumskravet i pbl. § 29-4 om at avstand til nabogrense skal være minst byggverkets halve høyde.
- Motsetter seg støyskjermen, som vil bli 1,8 meter høy og over 30 meter lang.
- Krav om felles planlegging, gjennom hensynssone H810\_2.
- Tiltaket er i strid med reguleringsplanen § 8 om bevaringsverdig bebyggelse.
- Byantikvaren fraråder i utgangspunktet utbygging på eiendommen.
- Bygget er for høyt og eiendommen utnyttes for tett. Huset er ikke målsatt på tegninger, og det er ikke lagt ved BYA-regnskap.
- Ber om å få tilsendt plantegning av kjeller, for å kunne vurdere garasjeanlegget opp mot reguleringsplanen § 10.
- Ber om at det vises på en klar og tydelig måte i utomhusplanen hvor og hvordan uteoppfoldsarealene skal opparbeides.
- Tiltaket bryter med strukturen i området, vises til reguleringsplanen § 6-1.
- Regulert fortau er ikke opparbeidet.
- Eiendommen ligger i sikringssone for Fornebubanen.
- Prosjektet er en omgjørelse av småhusplanenes intensjon.

Saksnr.: 202116826-21

Side 5 av 13

**Nabosamtykke**

Deler av støyskjermen er plassert mindre enn 4 meter fra nabogrensen mot Diakonveien 3, gnr. 37 bnr. 64. Hjemmelshavere av Diakonveien 3 har gitt skriftlig samtykke til plassering, jf. pbl. § 29-4.

**Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader**

Ansvarlig søker har besvart innkomne merknader og skriver blant annet følgende:

- Det Norske Diakonhjem vil holdes informert.
- Tomten skal ikke fradeles.
- Området defineres ikke som ensartet, og 5 av 6 formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.
- Viser til søknad om opparbeidelse av vei og fortau med saksnr. 202111759 og uttalelse fra Sporveien angående Fornebubanen.
- Advokat har tolket avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 feil, og tiltaket er korrekt iht. TEK17 § 6-2 om høyder.
- Støyskjermen er prosjektert lavere enn det som er nabovarslet, og det er ikke behov for å søke om dispensasjon fra avstand til nabogrense.
- Byantikvaren har godkjent både oppføring av eneboligen og støyskjermen.
- BYA under bakken og ugjennomtrengelige flater er i tråd med småhusplanen.
- Omsøkt utnyttelse er iht. reguleringsplanen og forutsetter ikke felling av trær.
- Eksisterende hekk gir tomten et grønt preg, og den vil ikke bli berørt av tiltaket.
- Uteoppholdsareal er vist på utomhusplanen.

Vi viser for øvrig 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 ivarettatt.

**Tiltakets kvaliteter****Tiltaket berører ikke kulturminner eller antikvariske verdier**

Eiendommen befinner seg i et område med middels høyt funnpotensial. Det er utført arkeologisk registrering, uten at det ble gjort funn. Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at



Saksnr.: 202116826-21

Side 6 av 13

kulturminneloven § 8 annet ledd gjelder uansett. Dersom man i forbindelse med tiltaket gjør funn av automatisk fredete kulturminner må arbeidene stanses umiddelbart og Byantikvaren varsles.

Videre er eiendommen registrert på Byantikvarens gule liste med bevaringsverdier, og Byantikvaren vil ikke motsette seg tiltaket. Omsøkte bolig er plassert lenger vekk fra veien enn moderhuset, og har i tillegg lavere høyder, slik at by bolig underordnes eksisterende bebyggelse. Etter etatens vurdering er eiendommens bevaringsverdier tilstrekkelig ivarettatt.

**Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten**

Tiltaket er plassert på en flat tomt og omfattes av reguleringsplanen § 6.5 bokstav a. Terrenget forblir tilnærmet uendret, og tiltaket er med det vurdert å være i tråd med reguleringsplanen. Ingen større trær skal felles som følge av tiltaket, og eksisterende hekk rundt eiendommen skal bevares.

**Tiltakets utforming**

Tiltaket omfatter oppføring av enebolig og parkeringskjeller for både ny enebolig og eksisterende tomannsbolig. Ny enebolig er på to etasjer, pluss kjeller og loft, og er prosjektert med valmet tak og teglkledding. 6 av 7 formingsfaktorer er hentet fra eksisterende bebyggelse i nærområdet. Ny bolig får noe lavere høyde enn tilgrensende hus.

Planløsningen oppfattes som akseptabel. Rømning, dagslys, utsyn og takhøyde synes å være tilfredsstillende. Det redegjøres for at det skal installeres automatisk sprinkleranlegg, jf. TEK17 § 11-13. Både ny og eksisterende boenheter får gode uteoppholdsarealer på terreng.

Avkjørsel beholdes uforandret, og boligene får felles parkering i parkeringskjeller via carport med bilheis.

Det skal etableres støyskjerm mot Diakonveien og delvis mot naboeiendommen i Diakonveien 3 for å oppnå tilstrekkelig støyforhold. Støyskjermen er 1,6 meter høy, og skal plasseres bak eksisterende hekk. Staten ønsker i utgangspunktet at bruken av støyskjermer minimeres, blant annet for å unngå et korridorpreg. Omsøkte støyskjerm er plassert på baksiden av eksisterende grønne hekk, noe som bidrar til at korridorpreget reduseres. Videre gjør støyskjermens høyde at eiendommen oppleves mindre innestengt.

Omsøkte tiltak er vurdert å være tilstrekkelig tilpasset bebyggelsen i nærområdet, og er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

**Tiltakets tekniske kvaliteter****Tilgjengelig boenheter**

Ettersom tiltaket ikke er prosjektert med alle hovedfunksjoner, herunder stue, kjøkken, bad og soverom, på inngangsplan, trenger ikke tiltaket å oppfylle alle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggt teknisk forskrift § 12-2.



Saksnr.: 202116826-21

Side 7 av 13

### Vår vurdering av nabomerknader

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

Tiltaket er vurdert å være i tråd med reguleringsplanen, og bevaringsverdiene er tilstrekkelig ivaretatt. Videre er ikke området vurdert å ha enhetlig bebyggelsesstruktur eller ensartet utforming som legger særskilte føringer for ny bebyggelse. Når det gjelder krav om felles planlegging, er dette vurdert i det midlertidige forbudet mot tiltak, og samtykket til unntak fra forbudet, og vi viser til dette. Parkeringskjeller ligger utenfor sikringssonen, mens boligen er plassert delvis over sikringssonen. Dette er i tråd med det reguleringsplanen og hensynssonen tillater.

### Dispensasjon

Tiltaket er i strid med avstandsbestemmelsen i veglova, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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

#### Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Søknad om dispensasjon fra veglova § 29

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonssøknaden med følgende:

«Tiltaket plasseres nærmere enn 15 meter fra midten av regulert vei og er derfor avhengig av dispensasjon fra vegloven §29.

Støyskjerm vil plasseres med 7,0 meter avstand til midten av vei og 1,5 meters avstand til regulert veikant.

Vi vurderer Diakonveien som en adkomstvei. Ifølge veilederen fra Oslo Kommune til "plassering av byggverk nær offentlig vei" skal det være mulig å gi dispensasjon fra §29 på oppførelse av støyskjerm høyere enn 1 meter når tiltaket plasseres minst 1,5 meter fra kanregulert vei.

Tiltaket vil ikke være til hinder for forbi passerende, hverken fotgjengere eller kjørende. Tiltaket vil heller ikke redusere trafikksikkerheten for veien, ei heller berøre veitekniske hensyn i noen grad. Huset er ikke lengere avhengig av dispensasjon fra vegloven §29.»

#### Plan- og bygningssetaten gir midlertidig 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.



Saksnr.: 202116826-21

Side 8 av 13

Gjeldende plan er vedtatt i 2013, og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15,0 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 7,05 meter til midt regulert vei og 1,53 meter til kant regulert vei, 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 veien og velsystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 7,95 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 veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

#### Fordelene er klart større enn ulemper

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 ulemperne opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningssetaten 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 ulemperne, 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 bygningssetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningssetaten gir derfor midlertidig dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 7,05 meter fra midten av Diakonveien.

Plan- og bygningssetaten vil kunne kreve byggverket fjernet eller forandret på et senere tidspunkt, og det settes derfor som vilkår for dispensasjon at det sendes inn tinglyst erklæring.

Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202116826 |            |            |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------|
| Beskrivelse                                                                 | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
| Situasjonsplan                                                              | A10-01     | 04.04.2023 | 13/15  |
| Utomhusplan                                                                 | A10-08     | 11.04.2023 | 13/16  |
| Plan 1 etasje                                                               | A20-02     | 04.04.2023 | 13/18  |
| Plan 2 etasje                                                               | A20-03     | 04.04.2023 | 13/19  |
| Plan mesanin                                                                | A20-04     | 04.04.2023 | 13/20  |
| Plan tak                                                                    | A20-05     | 04.04.2023 | 13/21  |
| Snitt A og B                                                                | A30-01     | 04.04.2023 | 13/22  |
| Snitt C og D                                                                | A30-02     | 04.04.2023 | 13/23  |
| Fasade Nordvest                                                             | A40-01     | 04.04.2023 | 13/24  |
| Fasade Sørvest                                                              | A40-04     | 04.04.2023 | 13/25  |
| Fasade Sørøst                                                               | A40-02     | 04.04.2023 | 13/26  |
| Fasade Nordøst                                                              | A40-03     | 04.04.2023 | 13/27  |
| Fasader carport og bilheis                                                  | A40-05     | 04.04.2023 | 13/28  |
| Fasader støyskjerm                                                          | A40-06     | 04.04.2023 | 13/29  |
| Plan kjeller                                                                | A20-01     | 10.05.2024 | 23/3   |

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.



Boligen skal plasseres 4,0 meter fra nabogrensen og 20,63 meter fra midten av regulert vei. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1. etasje og fastsettes til kote + 61,00. Støyskjerm er plassert 2,0 meter fra nabogrensen og 7,05 meter fra midt regulert vei.

Ansvar

| Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202116826 |                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Organisasjonsnr Navn                                               | Beskrivelse                                                                                                                                  |
| 927269287 AREALTEK AS                                              | PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, prosjektering av overvann - tkl. 1<br>PRO - Fagområdet veg, utearealer og landskapsutforming - tkl. 2 |
| 916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS                              | PRO - Beregning av utendørs støy fra veitrafikk - tkl. 2                                                                                     |
| 916257678 FJORD ARKITEKTER AS                                      | SØK - Ansvarlig søker - tkl. 1<br>PRO - Arkitekturprosjektering - tkl. 1                                                                     |
| 915520472 METRISK ROBOTPARKERING AS                                | PRO - Prosjektering av bilheis, tkl. 2                                                                                                       |
| 970070824 R3 ENTREPRENØR AS                                        | PRO - Miljøteknisk grunnundersøkelse og utarbeidelse av tiltaksplan - tkl. 1                                                                 |
| 814266222 SIV ING STENER SØRENSEN AS                               | PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering - tkl. 2<br>UTF - Innmåling og utstikking av terreng - tkl. 2                                          |

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, igangsettelsestillatelse, 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.

Saksnr.: 202116826-21

Side 11 av 13

## Vilkår

### I denne saken minner vi spesielt om:

- Erklæring om ansvarsrett for utførelsen av arbeidet med forurensning i grunnen
- 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 utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1

### Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av bilheis
- Erklæring om ansvarsrett for kontroll av prosjektering av bilheis

### Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Erklæring om ansvarsrett for kontroll av utførelse av bilheis

### 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:

- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker



Saksnr.: 202116826-21

Side 12 av 13

- Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/kvittering på at sluttokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttokumentasjonen kan for eksempel være som byggetegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- Tinglyst erklæring ifm. midlertidig dispensasjon fra veglova.

### 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=202116826>

### 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-elendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

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

Side 13 av 13

11

7

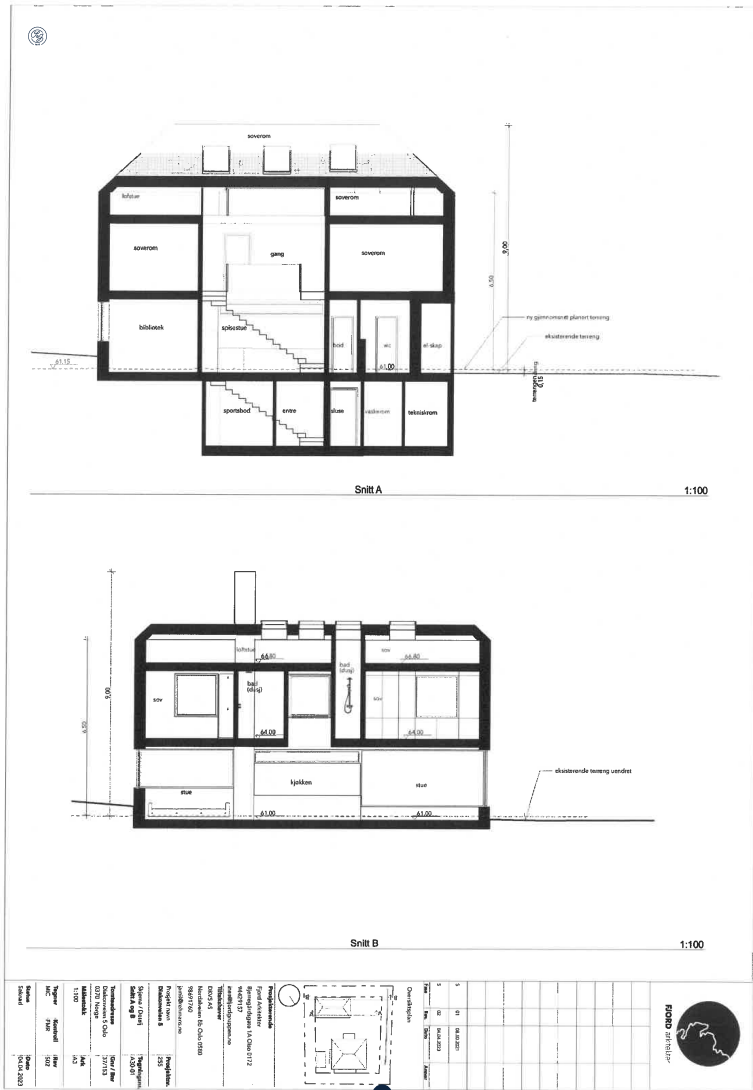
11

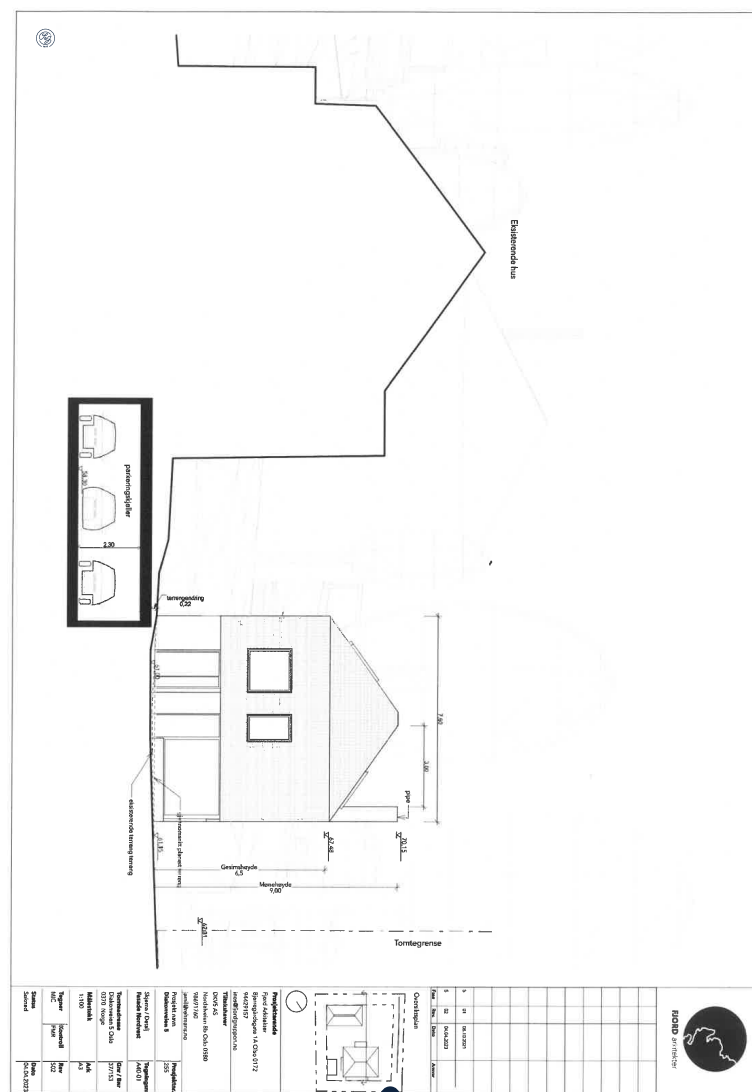
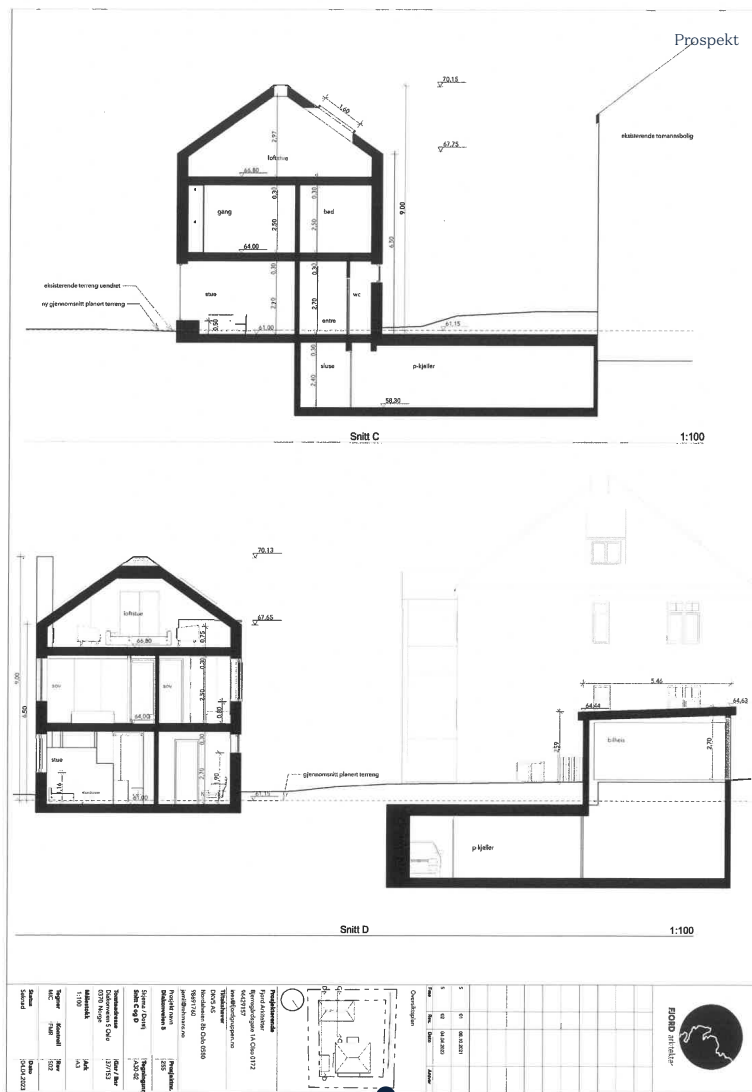
11

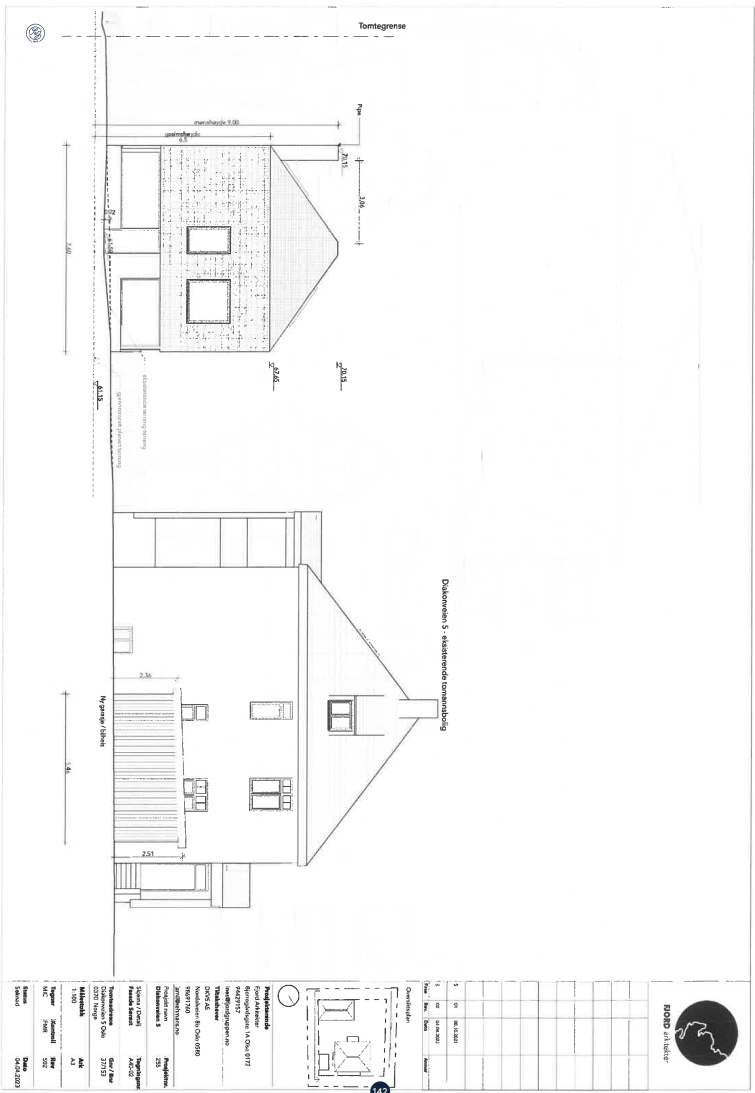
11

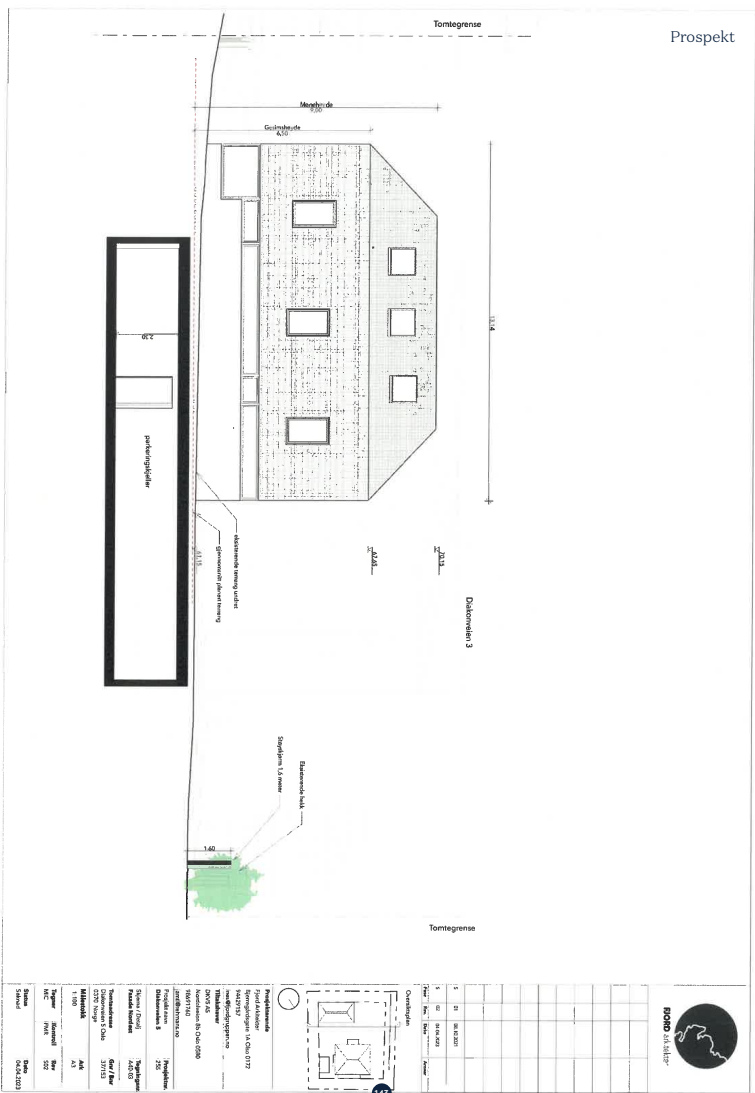
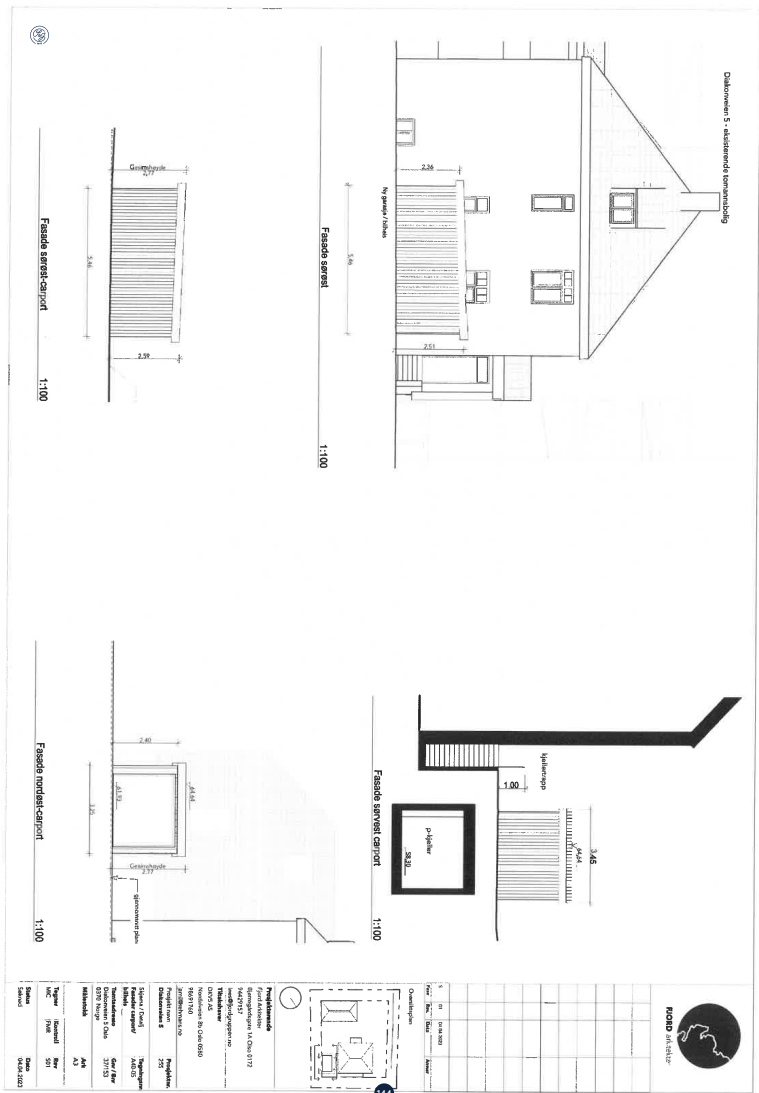
















Saksnr.: 202302029-13

Side 2 av 5

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak i sak 202200498, som gjelder for Diakonveien 5.

## Uttalelser og merknader til søknaden

### Uttalelser fra andre myndigheter og etater

#### Byantikvaren

Da eiendommen er registrert på Byantikvarens gule liste, har de uttalt seg til tiltaket. I en uttalelse datert 16.12.2021 skriver Byantikvaren at de ikke vil motsette seg riving av garasje fra 1956 og 1961. Garasjen fra 1956 har en viss kulturminneverdi, men er en enkel og ordinær konstruksjon som ikke er samtidig med hovedhuset, og Byantikvaren vil derfor ikke motsette seg at denne rives.

### Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

#### **Vurdering av plankravet**

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

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

### Tiltakets kvaliteter

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

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

#### **Tiltakets utforming**

Den nye carporten er en enkel trekonstruksjon på 6 x 6 meter med pulttak og stående trepanel i samme farge som hovedhuset.



Saksnr.: 202302029-13

Side 3 av 5

## Vi gir unntak fra midlertidig forbud mot tiltak – sak 202200498

Plan- og bygningssloven § 13-1 tredje ledd sier at «Kommunen kan samtykke til at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vanskeliggjøre planleggingen». Bestemmelsen må forstås som en unntaksbestemmelse som åpner opp for at det kan gjøres unntak fra hovedregelen i første ledd om at tiltak ikke kan settes i verk før planarbeidet på eiendommen er endelig avgjort. Bestemmelsen gir kommunen adgang til å gjøre unntak, men regelen oppstiller ikke en plikt for kommunen til å tillate tiltak på eiendommen. Ordlyden åpner opp for at kommunen skal gjøre en skjønnsmessig vurdering av hvorvidt tiltaket vil vanskeliggjøre arbeidet med å utarbeide en ny reguleringsplan som bedre hensyntar forholdene på eiendommen.

Plan- og bygningsetaten har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak først og fremst grunnet krav om felles planlegging, men også med grunnlag i bevaringshensyn. I samme vedtak fremkommer det videre at forbudet ikke vil være til hinder for at nødvendig rehabiliteringsarbeider og mindre oppgraderinger som ivaretar eksisterende tomannsbolig vernehensyn, kan gjennomføres. I vurderingen om etaten vil gi unntak fra midlertidig forbud mot tiltak vil det sees hen til om tiltaket ivaretar vernehensynet.

Eiendommen ble oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige eiendommer i desember 2021. Byantikvaren uttaler i sitt brev av 23.11.2021 i forbindelse med tidligere sak på eiendommen, at eiendommen har en høy grad av materialautentisitet, omkranset av en hage og innkjøring som har bevart sitt preg fra 1920-tallet. Både våningshuset og eiendommen bidrar sterkt til miljøkvalitetene i området.

I forbindelse med riving av garasjene på eiendommen, har Byantikvaren uttalt seg til tiltaket, og de vil ikke motsette seg rivingen. Den nye carporten oppføres med en liknende utforming, og tilpasser seg hovedhuset med hensyn til farge og materiale. Etaten stiller seg bak Byantikvarens uttalelse, og mener at omsøkte tiltak ikke svekker boligens verneverdier.

Med bakgrunn i dette vurderer Plan- og bygningsetaten at det kan gis unntak fra midlertidig forbud mot tiltak i sak 202200498.

## Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Forurensset grunn

Eiendommen ligger innenfor Oslo kommunes aktsomhetsområde, der det er mistanke om forurensset grunn. På grunn av tiltakets omfang har vi valgt å fjerne vilkårene våre om forurensset grunn i saken. Dette fratar ikke tiltakshaveren ansvaret for å utføre arbeidene i henhold til forurensingsforskriften kapittel 2.

Dere kan se bort fra vårt krav om å sende inn sluttrapport for forurensset grunn.

Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202302029 |            |            |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------|
| Beskrivelse                                                                 | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
| Situasjonsplan                                                              | A10-1      | 05.02.2023 | 1/6    |
| Utomhusplan                                                                 | A10-3      | 11.01.2023 | 1/7    |
| Plan og fasader                                                             | A20-04     | 10.01.2023 | 1/8    |

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

| Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202302029 |                                 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Organisasjonsnr Navn                                               | Beskrivelse                     |
| 916257678 FJORD ARKITEKTER AS                                      | PRO - Arkitektur, tkl.1         |
| 916257678 FJORD ARKITEKTER AS                                      | SØK - Søker for tiltaket, tkl.1 |
| 929339371 STOROSLO ENTREPRENØR AS                                  | UTF - Tømrerarbeid, tkl.1       |

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og Innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, 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.



Tillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

**Åsmund Iva Fallet - saksbehandler**  
**Gudbrand Hasvold - enhetsleder**  
avdeling for byggeprosjekter  
nord

Kopi til:  
DKV5 AS, Nordalveien 8B, 0580 OSLO







Carport - Plan 1:100



Carport - Façade Northwest 1:100



Carport - Fassade Sørvest 1:100



Carport - Fassade Nordost 1:100

[illegible]



Oversiktskart

Prospekt

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Adr.: Diakonveien 5 A | Bydel: VESTRE AKER               |
| Gnr bnr : 37 / 153    | Skolekrets (2020/2021): Vinderen |



Dato: 03.10.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

- Jernbane

T-bane
- Markagrense

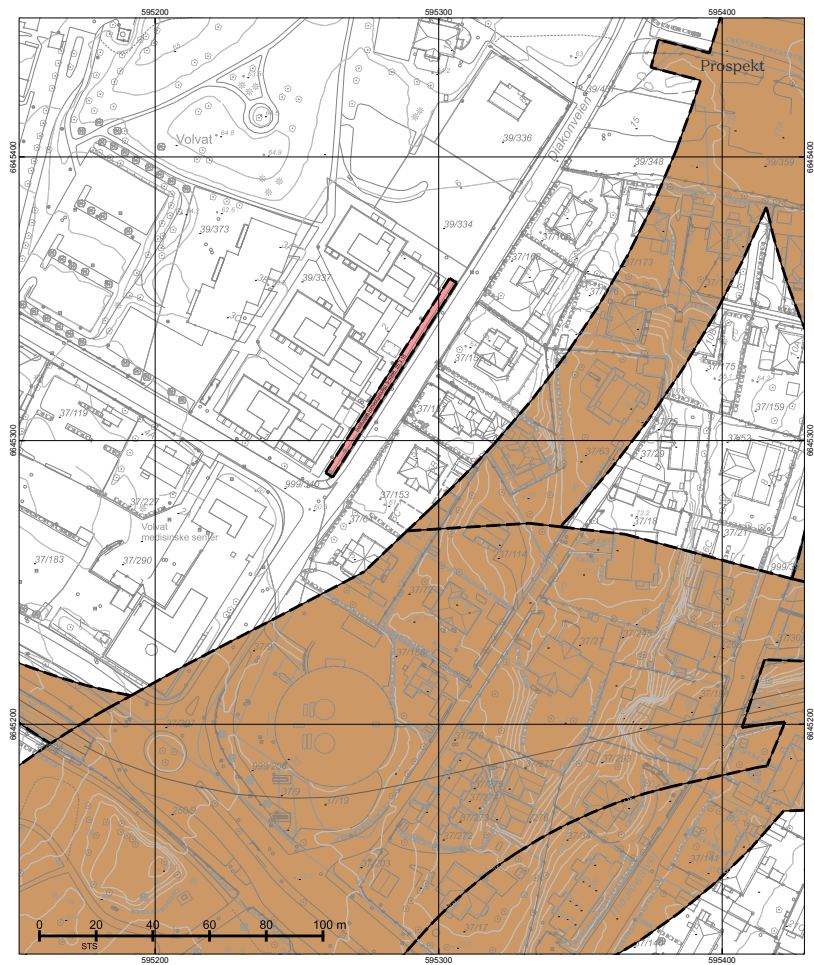
Vei
- Bolig

Andre bygg
- Off. friområde

Adresse/eiendom

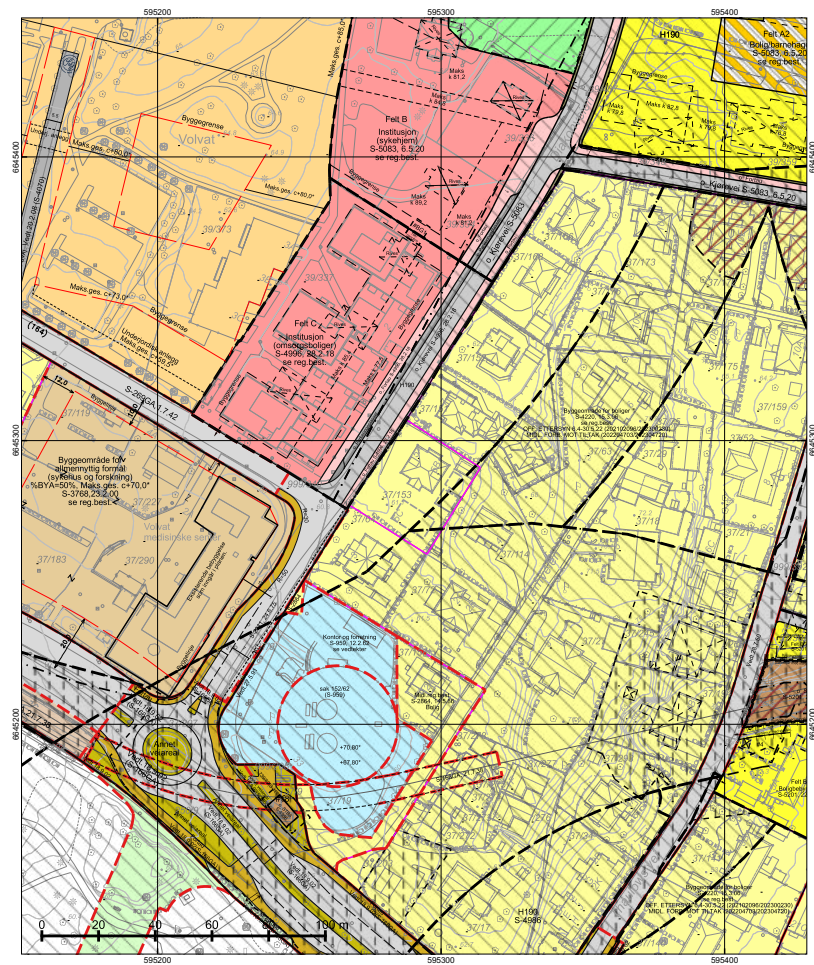






\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Dato: 03.10.2024<br>Bruker: FME<br>Målestokk 1:1000<br>Ekvidistanse 1m<br>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br>Høyderreferanser<br>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br>- Bakgrunnskart: NN2000<br>Originalformat: A3 | <b>Reguleringskart</b><br>- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 2<br>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17<br>- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. |                              | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Sakinnsyn. |
|                                                                                                                                                                                                                           | PlottID/Best.nr: 135155/ 86499490                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Deres ref.: 19509/ THHV@MSSJ | Se tegnforklaring på eget ark                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                           | Adresse: DIAKONVEIEN 5A                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kommentar: 159               |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                           | Gnr/Bnr: 37/153                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Dato: 03.10.2024<br>Bruker: FME<br>Målestokk 1:1000<br>Ekvidistanse 1m<br>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br>Høyderreferanser<br>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br>- Bakgrunnskart: NN2000<br>Originalformat: A3 | <b>Reguleringskart</b><br>- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 1<br>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17<br>- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. |                              | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Sakinnsyn. |
|                                                                                                                                                                                                                           | PlottID/Best.nr: 135155/ 86499490                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Deres ref.: 19509/ THHV@MSSJ | Se tegnforklaring på eget ark                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                           | Adresse: DIAKONVEIEN 5A                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kommentar: 160               |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                           | Gnr/Bnr: 37/153                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



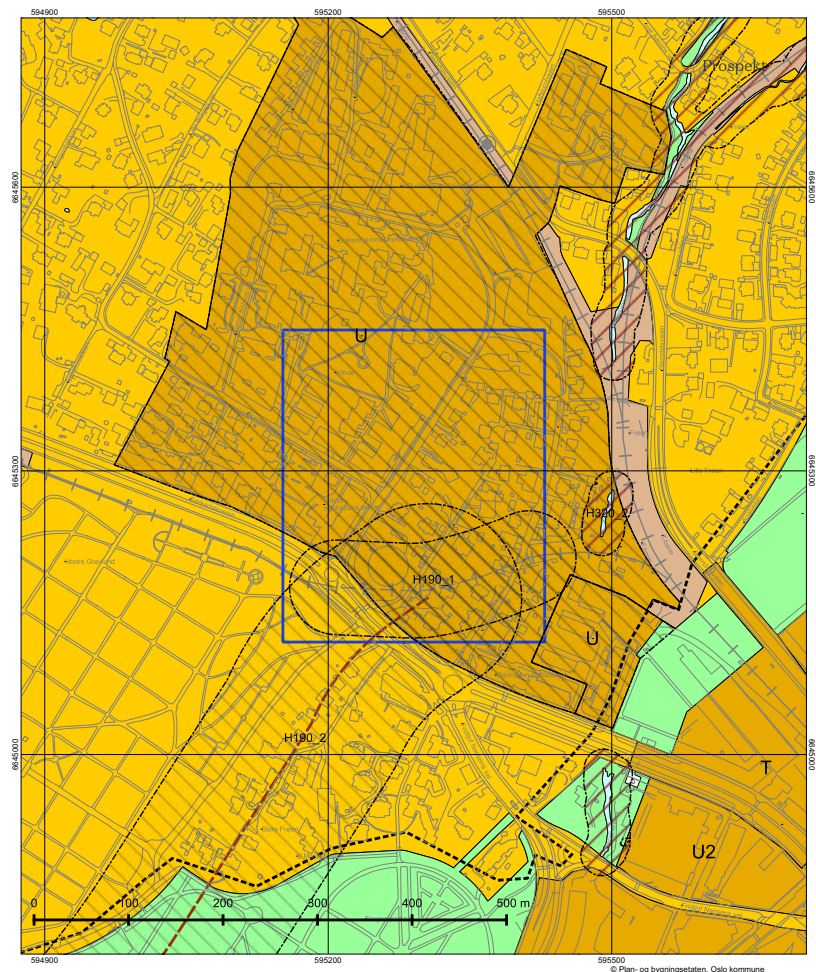
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|  |                                               |  |                                        |
|--|-----------------------------------------------|--|----------------------------------------|
|  | 70 - Felles avkjørsel                         |  | 70 - Felles avkjørsel                  |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                    |  | 76 - Felles underjordisk anlegg        |
|  | 121 - Forretning og kontor                    |  | 311 - Annet veiareal                   |
|  | 130 - Kontor m.tilh.anlegg                    |  | 312 - Fortau                           |
|  | 148 - Bolig/offentlig                         |  | 313 - Skulder - bankett                |
|  | 170 - Privat institusjon                      |  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei        |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn            |  | 325 - Veigrunn i tunnel                |
|  | 311 - Annet veiareal                          |  | 620 - Vann- og avløpsanlegg            |
|  | 312 - Fortau                                  |  | 913 - Formålgrensning                  |
|  | 313 - Skulder/bankett                         |  | 930 - Reguleringslinje                 |
|  | 315 - Kollektivfelt/kollektivgate             |  | 936 - Regulert fotgjengerovergang      |
|  | 614 - Grav- og urnelund                       |  | 964 - Regulert u-gradgrense            |
|  | 936 - Regulert fotgjengerovergang             |  | Formålgrense                           |
|  | 1110 - Boligbebyggelse                        |  | Forelig plan                           |
|  | 1163 - Institusjon                            |  | Plangrense (gammel lov)                |
|  | 1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål |  | Plangrense (ny lov)                    |
|  | 2011 - Kjøreveg                               |  | RpRegulertHøyde                        |
|  | 2012 - Fortau                                 |  | Feltinndeling                          |
|  | 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg       |  | Grense for bebyggelse                  |
|  | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal            |  | Byggegrense                            |
|  | 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane         |  | Regulert kjørefelt                     |
|  | 2027 - Tekniske bygg/konstruksjoner           |  | Bygning som forutsettes revet          |
|  | 2082 - Parkeringsplasser                      |  | Byggegrense                            |
|  | 3040 - Friområde                              |  | Bebyggelse som inngår i planen         |
|  | RpBestemmelseOmråde                           |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet     |
|  | RpBestemmelseGrense                           |  | Regulert stoy skjerm                   |
|  | RpAngittHensynSone                            |  | Regulert støttemur                     |
|  | RpAngittHensynGrense                          |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
|  | RpSikringSone                                 |  | Oppheving av eiendomsgrense            |
|  | RpSikringGrense                               |  | Inn-/utkjøring                         |
|  | RpFareSone                                    |  | Stenging av avkjørsel                  |
|  | RpFareGrense                                  |  | Avkjørsel                              |
|  |                                               |  | Innkjøring                             |
|  |                                               |  | Utkjøring                              |

Prospekt



|                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                      | <b>Naturangfold</b>                                                                                                                                                                                               |                              | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Sakinnsyn.</p> |
| Dato: 03.10.2024<br>Bruker: FME<br>Målestokk 1:1000<br>Ekvidistanse 1m<br>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br>Høydereferanser<br>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br>- Bakgrunnskart: NN2000<br>Originalformat: A3 | <p>- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).<br/>- Kartet er sammensatt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| PlottID/Best.nr: 135155/ 86499490                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                   | Deres ref.: 19509/ THHV@MSSJ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Adresse: DIAKONVEIEN 5A                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                   | Kommentar: 162               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gnr/Bnr: 37/153                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |





Dato: 03.10.2024  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 135155/86499490  
Deres ref.: 19509/ THRV/MSSJ

**Kommuneplanen 2015-2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

### Tegnforklaring - kommuneplan

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



Prospekt

### Informasjon om høyder i reguleringskart

**Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten ([www.byggesak.com](http://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/Nv%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

### Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Prospekt



Side 2 av 2

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 FN's 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 utøvelse 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](http://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, dvergås, 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 dvergås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).



#### Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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

Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823  
MVA

167

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.

**Utalte 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](http://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](http://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, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsoger, 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 edelløvsog, 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.

168





Prospekt



## 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.

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.

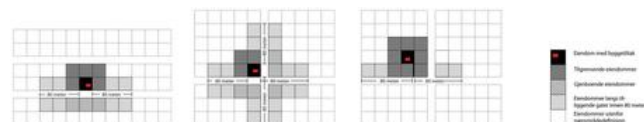
#### § 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

##### 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:

- 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

- 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.
- Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- 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 boligheter 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 byggeproper 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 m<sup>2</sup> pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

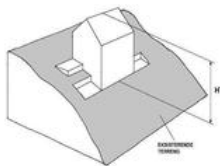
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

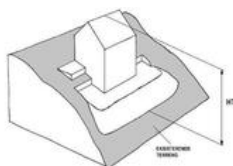
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

### § 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m<sup>2</sup>.

Tomter på under 600 m<sup>2</sup> kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m<sup>2</sup>, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

### § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- Minimum 200 m<sup>2</sup> for eneboliger og 300 m<sup>2</sup> for tomannsboliger.
- Minimum 100 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- Minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype.

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

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

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

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

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

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

### § 13 Parkering

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

### § 14 Veier

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

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

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



§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensning

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevn døgn 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



## S-4986

Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen.

**Vedtaksdato:** 31.01.2018

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201407581](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**  
Oslo kommune  
[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](mailto: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

Prospekt



OSLO KOMMUNE

S-4986 31.01.2018

### REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FORNEBUBANEN – PARSELL LYSAKER – MAJORSTUEN

#### 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på 16 plankart merket OTI-201407581-1a, datert 25.01.2017, revidert 08.09.2017

#### 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

##### Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Trasé for sporvei/forstadsbane    | STS1   |
| Annen banegrunn – tekniske anlegg | SBT1-4 |

##### Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Vei                               | SV2-4, SV6-7 |
| Torg                              | ST1-5        |
| Gang- sykkelvei                   | SGS1-5       |
| Gangvei                           | SGG1-5       |
| Sykkelvei                         | SS1-2        |
| Annen veigrunn – teknisk anlegg   | SVT          |
| Annen veigrunn – grøntareal       | SVG          |
| Trasé for sporvei/forstadsbane    | STS2-5       |
| Annen banegrunn – tekniske anlegg | SBT5-6       |
| Stasjons-/terminalbygg            | SST1-9       |
| Tekniske bygninger                | STB1, 4-8    |

##### GRØNNSTRUKTUR

|               |       |
|---------------|-------|
| Grønnstruktur | G1-5  |
| Naturområde   | GN1-2 |

##### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Naturområde i sjø og vassdrag | VNV1-6 |
|-------------------------------|--------|

##### HENSYNSSONER

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Andre sikringssoner (t-bane) | H190     |
| Faresone – Ras- og skredfare | H310_1-5 |
| Faresone – Flomfare          | H310_1-2 |
| Bevaring - Kulturmiljø       | H570_1-3 |

##### BESTEMMELSESMRÅDE

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Tekniske bygninger/rom             | #1     |
| Midlertidig rigg- og anleggsområde | #2-23  |
| Atkomst til sykkelparkering        | #24    |
| Atkomst til T-bane                 | #25-26 |

**Nivå 3 (over grunnen)****SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Vei                            | SV8    |
| Gang-/sykkelvei                | SGS6   |
| Sykkelvei                      | SS3    |
| Gangvei                        | SGG6-7 |
| Annen veggrunn – grøntareal    | SVG    |
| Trasé for jernbane             | STJ    |
| Trasé for sporvei/forstadsbane | STS6-7 |

**GRØNNSTRUKTUR**

|               |    |
|---------------|----|
| Grønnstruktur | G6 |
|---------------|----|

Prospekt

**3 Fellesbestemmelser****3.1. Generelle bestemmelser**

T-baneanlegg, gater og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.

- Stasjonsanleggene skal ha gjenkjennelige arkitektoniske elementer selv om de gis ulik utforming.
- Stasjons-/ terminalbygg skal i hovedsak utformes med glassfasader og rause atkomster, for å gi mest mulig lysinnslipp til oppgangene.
- Nødvendige tette vegger skal forblendes med naturstein eller andre materialer med høy grad av arkitektonisk bearbeiding som relieff eller tekstuell modellering og ha sittemuligheter på utsiden. Ubehandlete betongvegger tillates ikke..
- Alle torg og gangarealer skal ha dekker med naturstein. Synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer og lignende skal kles med natursteinsmateriale eller andre materialer med høy arkitektonisk kvalitet.
- Rømningsutganger bygges med materialer og eventuelt beplantning som hensyntar arkitektonisk uttrykk på eksisterende bebyggelse og omgivelser.
- For stasjonsatkomster integrert i bebyggelse, skal hovedatkomsten være innrykket 2 meter tilbake fra hovedfasade, med unntak for SST8 (atkomst C) Vinkelgården. Atkomsten skal ha 2-3 meter dyp baldakin over inngangen. Baldakinen kan trekkes inn til 2 meter ut over formålsgrense (over fortau/torg). Høyde fra terreng til underkant på baldakinen skal være minst 4 meter. Kravet gjelder ikke atkomsten i det historiske Majorstuhuset og Vinkelgården.
- Der det er relevant skal stasjonsatkomster konstrueres slik at de kan integreres i ny bebyggelse ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved stormflo og elveflo.
- Belysning skal etableres for å sikre trygghet og opphold.
- T-baneanlegg med atkomster og plattformer skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

**3.2 Bestemmelser knyttet til den enkelte atkomst:****3.2.1 Majorstuen**

SST6 (atkomst A): Atkomstbygg skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter. SST7 (atkomst B) Majorstuhuset: Trappen foran Majorstuhuset tillates revet, og passasjen/gulvet inne i Majorstuhuset senkes og tilpasses bygulvet mot Kirkeveien. Majorstuhusets historiske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst gjennom Majorstuhuset skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse. SST8 (atkomst C) Vinkelgården innpasses i det historiske miljøet og eksisterende bygg. Vinkelgårdens arkitektoniske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst i Vinkelgården skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse. SST9 (atkomst D) Valkyrie plass, skal oppføres med en gesimshøyde på inntil 5 meter fra eksisterende terreng. Det tillates markeringstår med høyde opp til 10 meter inkludert røykavkast. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomstbygget skal plasseres som et landemerke sentrisk i gatetverrsnittet i forlengelsen av Neuberggata. Inngangene skal henvende seg mot flere retninger. Atkomsten skal utformes slik at det blir godt rom for etablering av holdeplass for trikk og tilstrekkelig fortau langs Bogstadveien. Det skal sikres god tilgang til underjordisk sykkelanlegg tilknyttet atkomsten.

**3.2.2. Skøyen**

SST3 (atkomst A): Atkomstbygget skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter. SST4 (atkomst B-alt 1) på torg: Atkomsten skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter. Røykavkast tillates opp til 10 meter. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomsten må orienteres mot øst mot torget/byrommet. Atkomst og torg må planlegges og belegges samtidig. Atkomsten og torget tillates hevet over dagens bygulv på grunn av flomnivåer. Utforming av trinnfri atkomst/torg utformes med naturstein formgiitt som bymøbel med sittemuligheter, jamfør punkt 4.2.2 Torg ST4.

**3.3 Energibrenner og andre brenner for vannforsyning**

For vannforsyningsanlegg og energibrenner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det for anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidet.

**3.4 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi**

Miljøoppfølgingsplanen (KU 2-11) for gjennomføring av reguleringsplanen skal følges. Mål og tiltak beskrevet i MOP skal følges for byggeplan, søknad om rammetillatelse og utbygging og drift av T-baneanlegget.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanen § 9.1. Denne skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgende avbøtende tiltak for transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Planen skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.

Miljøoppfølgingsplanen herunder kvalitetsprogram for miljø og energi og eventuell revisjon av denne skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Tiltak beskrevet i plan for miljø og energi skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

**3.5 Overvannshåndtering**

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

### 3.6 Samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg og utearealer (stasjons- og utomhusplan/landskapsplan)

For T-banetiltaket skal det for hvert stasjonsområde utarbeides en samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg, herunder utomhusplan/ landskapsplan for torg og stasjons- og terminalbygg med mer. Planen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten som del av rammesøknadsbehandlingen.

Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og høyde for ny bebyggelse og T-baneanlegg over og under bakken inkludert tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng. Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
- Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser framtidig terreng (heltrukne koter) og eksisterende terreng (stiplede koter). Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter.
- Materialbruk, belysning, utemøbler, murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk, sykkelparkering.
- Areal/ anlegg for avfallshåndtering og snoopplass.

### 3.7 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Planen skal foreligge senest ved innsendelse av rammesøknad. For rammetillatelse gis skal uttalelser fra berørte bydeler foreligge.

Det skal arbeides med innovative rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Etter endt anleggsfase må terreng, gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jmf. punkt 4.2.20 5. avsnitt Midlertidig rigg- og anleggsområde.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/ gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedepotier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med videre.

Prospekt



- Vurdere alternativer til riggområde # 20 del av Friggfeltet, og vurdere mulige alternative erstatningsbaner i anleggsperioden.
- Kjøremønstre for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønstre skal kartfestes. Utkjøring av masser fra byggegrop på Majorstuen skal så langt det er mulig følge Sørkedalsveien til Ring 3 (fagrapport 2-15-1 alternativ 2). Utkjøring av masser fra Madsrud skal så langt det er mulig følge Skøyenveien via Monolittveien til Sørkedalsveien og Smedstadkrysset på Ring 3 (jmf. fagrapport 2-3-3 alternativ 2).
- For utkjøring av masser fra Blindern, skal en mulig trasé via Gaustadalléen utredes og vurderes som alternativ til traseen i Rasmus Winderens vei via Vindernkrysset.
- Fremkommighetsplaner og nødvendige trafiksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gate miljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommighets- og trafiksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jmf. punkt 4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drens vann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

### 3.8 Støy og vibrasjoner med videre

#### 3.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 (kapittel 3), skal legges til grunn sammen med veileder (M-128 kapittel 3) for tiltak for begrensnings av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. For rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helse Lovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak



som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal Kommunecovertens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om tillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- + Beregninger av støyende hovedaktiviteter i anleggsfasen med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- + Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- + Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- + Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- + En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- + Strategi for håndtering av støyklager og tilbud av erstatningsboliger.

### 3.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.

For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2016 kapittel 3, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulvert og tunneler skal ikke overstige L<sub>Amax</sub> 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til  $v_{w95} = 0,3$  mm/s. som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

### 3.8.3 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan (KU 2-11).

### 3.9 Dokumentasjonskrav

stasjonsatkomst på Skøyen må redegjøres for i byggesak. Teknisk regelverk for jernbanen skal oppfylles og godkjennes av Bane Nor.

## 4 Bestemmelser for ulike nivåer/felt

### 4.1 Nivå 1 (under grunnen)

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)**

#### 4.1.1 Trase for sporveg/forstadsbane, felt STS1

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert romningssjakter, nisjer, bergrom, pumpestumper etc., nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri,

Prospekt



tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates. Felt STS1 skal være offentlig.

Det skal innenfor formålet etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser på hver stasjon. Disse skal etableres under tak i kulvert/berg, med unntak for Vækero stasjon, ref. 4.2.2. fjerde avsnitt. Anleggene skal utformes på sikker parkering/oppbevaring. Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet. I tilknytning til sykkelparkering tillates det også etablert nødvendige serviceanlegg/-tilbud. På stasjonene tillates det etablert kioskdirift innenfor et areal på inntil 85 m<sup>2</sup> BRA pr. hovedoppgang og 40 m<sup>2</sup> BRA pr. annen oppgang.

Stasjonshaller skal gis en høy arkitektonisk kvalitet i utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting med mer skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshaller for å gi den enkelte stasjon særpreg. Relevante stasjonsområder på Majorstuen og Skøyen og baneopp ganger må kunne overbygges ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrig konstruksjon.

### 4.1.2 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT1-4

Arealene skal brukes til permanente romningstunneler og som driftstekniske atkomster til T-baneanlegget. Felt SBT3-4 på Madserud skal i tillegg benyttes til uttransport av tunnelmasser. SBT1-4 skal være offentlig.

### 4.2 Nivå 2 (på grunnen)

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2).** Byggeplaner for offentlig vei/torg eller lignende må godkjennes av Statens vegvesen eller Oslo kommune ved Bymiljøetaten for tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven gis.

#### 4.2.1 Veg, felt SV2-4, SV6-7

SV2 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til gnr./bnr. 6/73.

SV3 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til ST2 (torg) og SST2 (Vækero T-banestasjon, atkomst B). SV3 omfatter omlagt del av Vennersborgveien med tilhørende kryss og undergang under Drammenbanen.

SV4 er del av Vennersborgveien og er felles atkomst til gnr./bnr. 6/170, 6/320, 6/473 og 6/492.

SV6 omfatter omlagt trasé for deler av Hoffsvæien, Nedre Skøyen vei og Drammensveien med tilhørende kryss på Skøyen. SV6 reguleres til offentlig vei.

SV7 skal være offentlig og omfatter del av Monolitveien som vist på kart..

#### 4.2.2 Torg, felt ST1-5

ST1-5 skal være offentlige og skal være åpne for allmenheten og tilrettelegges som gode møteplasser. God tilrettelegging for fotgjengere og syklistar skal vektlegges spesielt i utformingen. På ST1 ved SST1 (atomst A) på Vækero skal det etableres minimum 240 sykkelparkeringsplasser. Det tillates etablering av overdekkede takkonstruksjon. Denne skal fremgå av utomhusplan/ landskapsplan for uteområdene. ST4 skal utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, ref. punkt 3.1.

#### 4.2.3 Gang- sykkelvei, felt SGS1-5

Gang- og sykkelveier skal være offentlige. G/S-veiene skal opparbeides i sammenheng med tilstøtende G/S-veier og i henhold til det reguleringsplanen viser.

#### 4.2.4 Gangvei, felt SGG1-5

Gangveier skal være offentlig og utformes som vist i reguleringsplanen.

## Prospekt

**4.2.5 Sykkelvei, felt SS1-2**

Sykkelvei langs Vækerøveien skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til det reguleringsplanen viser.

**4.2.6 Annen veigrunn – teknisk anlegg, felt SVT**

Arealene er midtrabatter og trafikkøyer i Hoffsvæien og Drammensveien og skal være offentlige.

**4.2.7 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG**

SVG omfatter arealer langs Vækerøveien, rundkjøring i Drammensveien og kjørbare veigrunn ved STB5, teknisk bygg på Madsrud, skal være offentlig. Arealene kan benyttes til skulder, groft, murer, snødeponi og skjæring /skråningsutslag. Arealene skal gis en høy arkitektonisk utforming og beplantes med stedstilpasset vegetasjon.

**4.2.8 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS2-5**

Innenfor feltene STS2-5 tillates etablert anlegg for drift av T-bane. Feltene omfatter de deler av Holmenkollbanen som legges om. Det tillates nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal tillates. Felt STS2-5 skal være offentlig.

**4.2.9 Annen banegrund – tekniske anlegg, felt SBT5-6**

Felt SBT5 (ved Frantzebråten) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømnings tunnel og driftsatkomst SBT1.

Felt SBT6 (ved Bestumveien) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømnings tunnel og driftsatkomst SBT2.

**4.2.10 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1-9**

SST1: Vækerø  
SST2: Vækerø  
SST3: Skøyen  
SST4: Skøyen  
SST5: Skøyen, sørsiden av Hoffsvæien  
SST6: Majorstuen  
SST7: Majorstuhuset  
SST8, ved Vinkelgården  
SST9, Valkyrie plass

Felt SST1-9 skal være offentlige. Feltene omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper mv. Bestemmelsen i punkt 3.1 gjelder tilsvarende. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys, røykventilering og trykkavlastning innenfor feltet. Stasjonsbygg/ stasjonsatkomster skal være godt synlige i omgivelsene.

**4.2.11 Tekniske bygninger, felt STB1, STB4-8**

STB4, Skøyen, i Prinsessealleen  
STB5, Madsrud, ved Monolitveien  
STB6, Volvat  
STB7, Blindern; ved Diakonveien  
STB8, Majorstuen

Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. STB1, STB4-8 skal være offentlig. Tekniske bygg på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og hensynta landskap og bygde omgivelser. Innenfor feltene STB1 og STB4-8 kan det etableres rømningsatkomster med en høyde inntil 4 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

**GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3).****4.2.12 Grønnstruktur, felt G1-5**

G1, Sollerud; ved Frantzebråten  
G2, ved Vennersborgveien  
G3, Volvat  
G4, Blindern  
G5, Blindern; mellom Havna allé og Apalveien og Blindernveien  
G6, grønnstruktur, arealer langs Vækerøveien

Arealer regulert til formålet skal være offentlig og gis et grønt preg og beplantes.

I felt G1 ved Frantzebråten skal terrenget mellom teknisk bygg STB1 og tunnelportalen bearbeides på god terrengmessig måte, og tilpasses omgivelsene.

I felt G2 ved Vennersborgveien skal terrenget bearbeides og tilpasses omgivelsene.

For felt G3-G5 skal det utarbeides en landskapsplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten etter uttalelse fra Bymiljøetaten. Gaustadbekken og Frognerelva skal gjenåpnes og opparbeides i samsvar med landskapsplan for å sikre vegetasjon og biologisk mangfold. Dette gjelder også reetablering av bekkedragene og Frøensdammen.

Landskapsplanen skal beskrive hvordan opparbeiding og istandsetting skal gjennomføres, herunder beplantning og gjenåpning av bekker. Eksisterende naturverdier herunder større trær skal bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson. Landskapsplanen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Nødvendige flomsikringstiltak skal gjennomføres i felt G3-G5. Eksisterende kulverter tillates revet/ombygd. I G3-G5 skal det anlegges en gjennomgående turvei i 5 meters bredde. Turveiens utforming skal fremgå av landskapsplanen. Den skal ha tilknytning til det tilgrensende offentlig gang- / sykkelveinett.

**4.2.13 Grønnstruktur – Naturområde, felt GN1-2**

I GN1-2 skal eksisterende kantvegetasjon og terreng langs Hoffselva bevares.

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6).****4.2.14 Naturområde i sjø og vassdrag, felt VNV1-6**

VNV1, Skøyen  
VNV2, Volvat; Sør ved Frøen T-bane stasjon  
VNV3-VNV6, Blindern

VNV1 omfatter deler av Hoffselva. Det skal gjennomføres tiltak i elveløpet for å forbedre elvas verdi som gyte- og oppvekstområde for anadrome laksefisk.

**HENSYNSSONER (PBL. § 11-8 a)****4.2.15 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)**

Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på plankart/snitt-tegninger. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

## Prospekt

**4.2.16 Faresone – Ras og skredfare (H310\_1-5)**

Områdene er vurdert som faresoner for skred. For faresone H310\_1 i enden av sporvekslingsområdet på Majorstuen og H310\_2 ved Froen skal det i detaljprosjekteringen vurderes og eventuelt gjennomføres stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet.

**4.2.17 Faresone – Flomfare (H320\_1-2)**

Faresone H320\_1 og H320\_2 på Skøyen er vurdert som henholdsvis faresone for mulig stormflo og elveflo. Faresone H320\_2 Gaustadbekken og Frognerelva er vurdert som faresone for mulig elveflo. Anlegg skal utformes slik at det ikke oppstår fare for skade ved stormflo og elveflo, jf. bestemmelsesens punkt 3.1.

**4.2.18 Bevaring av kulturmiljø (H570\_1-3)**

Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570\_1-3, skal alle tiltak etter plan- og bygningsloven forelegges Byantikvaren til uttalelse før tillatelse gis.

**BESTEMMELSESONOMRÅDE (PBL. § 12-7).****4.2.19 Tekniske bygninger/rom, felt #1 (Skøyen)**

Innenfor bestemmelsesgrensen vest for Hoffsvæien tillates oppført permanente bygningssmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av t-baneanlegget, slik som anlegg for trykkutjevning, ventilasjon, røykventilering, transformator, lavspent og reservekraft. Anleggene skal sikres nødvendig tilgang for drift og vedlikehold. De tekniske rommene skal plasseres og utformes slik at de ikke vanskeliggjør fremtidig utvikling av kvartalet avgrenset av jernbanen, Tingstuveien, Harbitzalléen og Hoffsvæien. Det skal tas nødvendig hensyn til drift, vedlikehold og fremtidig utvikling av jernbaneanlegget. Det skal ved etablering av bygninger, konstruksjoner og anlegg foreligge godkjenning fra Bane NOR senest ved søknad om tiltak eller rammetillatelse.

**4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde, felt #2-23**

I bestemmelsesområde #2, 3, 4, 11, 14, 15, 16 (Hundejordet) og 20 (Friggfeltet) tillates ikke inngrep i bakken ved opparbeidelse av riggområde. Eventuelle påfylte masser skal legges på separerende duk. Bestemmelsesområdet kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for t-banen pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk. På anlegg- og riggområde #19 b (eksisterende sporområde på Majorstuen) tillates det etablert midlertidig stasjon i anleggsfasen for å ivareta driften mens ny to-etasjers stasjon bygges.

Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerdene som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerdene skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/ landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal tilbakeføres i tråd med den regulering som gjelder ved tilbakeføringstidspunktet. Istandsetting av Hoffsvæien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketråse i Hoffsvæien. Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambuk med videre.

I bestemmelsesområde #3 (innenfor trikkeløypen på Hoff) skal eksisterende naturverdier herunder større trær bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson.

**4.2.21 Atkomst for sykkelparkeringsanlegg, felt #24 (Skøyen)**

Innenfor bestemmelsesgrensen skal det tilrettelegges for etablering av atkomst til underjordisk sykkelparkeringsanlegg.

**4.2.22 Atkomst til T-bane, felt #25 -26 (Majorstuen)**

Innenfor bestemmelsesgrense #25 i Vinkelgården og #26 i Majorstuhuset tillates etablert atkomst til T-bane i 1 etasje som vist i denne reguleringsplanen. For øvrig opprettholdes gjeldende regulering.

**4.3 Nivå 3 (over grunnen)****SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)****4.3.1 Veg, felt SV8**

SV8 omfatter del av Slendalsveien og skal være offentlig.

**4.3.2 Gang-/sykkelveg, felt SGS6**

Omfatter kryssing av T-banen v/ Blindern stasjon og skal være offentlig.

**4.3.3 Sykkelvei, felt SS3**

SS3 omfatter sykkelvei over utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækero, og skal være offentlig.

**4.3.4 Gangvei, felt SGG6-7**

SGG6 omfatter gangvei på utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækero og skal være offentlig. SGG7 omfatter gangbro over T-banen ved Froen stasjon og skal være offentlig.

**4.3.5 Annen veggrunn – grøntareal, felt SVG**

Feltene omfatter arealer langs Vækeroveien, i rundkjøringen i Drammensveien og kjørbare veggrunn ved STB5 teknisk bygg på Madsrud, og skal være offentlig.

**4.3.6 Tråse for sporvei/forstadsbane, felt STS6-7**

STS6-7 omfatter Holmenkollbanen i bro over Frognerbekken, og skal være offentlig.

**4.3.7 Tråse for jernbane STJ**

STJ omfatter jernbanebroen på Skøyen, og skal være offentlig.

**GRØNNSTRUKTUR****4.3.8 Grønnstruktur, felt G6**

G6 ved Blindern stasjon skal være offentlig.

**5 Rekkefølgebestemmelser****5.1 Majorstuen stasjon**

Dagens Majorstuen stasjon tillates oppgradert, eller midlertidig stasjon tillates oppført innenfor anlegg- og riggområde #19 b (del av dagens sporområde), dersom Fornebubanen og ny underjordisk Majorstuen stasjon ikke bygges samtidig. Bestemmelsesområdet for midlertidig rigg- og anleggsområde opphører innen 10 år, slik at byutvikling på arealene kan gjennomføres.

Dersom det etableres en midlertidig stasjon/ oppgradert stasjon, skal det etableres en gangbro som gir gangforbindelse mellom Slendalsveien og Sorkedalsveien. Gangbroen skal etableres som del av de forberedende arbeidene for Fornebubanen på Majorstuen.



### 5.2 Omkjøringsvei Hovfaret

Før omkjøringsvei i Hovfaret kan tas i bruk, må ny midlertidig kryssløsning mellom Hovfaret og Engebrets vei og Hoffsvæien være etablert. Utformingen skal sikre at tilstøtende veier samles i ett kryss som ivaretar god trafiksikkerhet og fremkommelighet.

### 5.3 Utvidelse av GS vei Vækerøveien

Tre år før Vækerø T-banestasjon tas i bruk, skal det være gjennomført et forprosjekt for 3 meter utvidelse av fortau til sykkelvei (SGG1-2, SGG6) og gangvei (SS1-3) langs Vækerøveien over jernbanen/E18, som vist i planen. For rammesøknad innsendes forelegges byggeplan for Bane NOR, Statens vegvesen og annen offentlig virksomhet som berøres av tiltaket, for godkjenning.

Prospekt



## S-5201

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fornebubanen, Majorstuen - Madserud

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 31.01.2018 sak 15.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.02.2018

  
Rune Raknes, bem.

**Vedtaksdato:** 22.11.2023

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [202200488](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](mailto:oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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



OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Fornebubanen, strekningen  
Majorstuen - Madserud

Kartnummer: UTI-202200488, 09.06.2022, revidert 05.06.2023.  
Gnr. 36, bnr. 3, m.fl.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for tunnel for Fornebubanen mellom Majorstuen og Madserud. Reguleringsplanen erstatter deler av reguleringsplan S-4986, Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen. Vedtatt 31.01.2018.

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på to plankart merket UTI-202200488 datert 09.06.2022 revidert 27.04.2023.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Generelle bestemmelser

- T-baneanlegg skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.
- Det skal benyttes materiale med høy arkitektonisk kvalitet i synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer, støyskjermer og lignende.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved elveflom.
- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.
- T-baneanlegg skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

2.2 Energibrønner og brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres for oppstart av arbeidene.

2.3 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som er beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.



2.4 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan/landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad. Tiltak ved elvekryssinger skal planlegges detaljert for å hindre skade i elveløpet. Tiltakene skal vises på rigg- og marksikringsplanen, og beskrives i tiltaksplanen for forurenset grunn.

2.5 Utomhusplan

For T-banetiltaket skal det utarbeides en utomhusplan for arealer som blir berørt. Planen skal inngå i grunnlaget for rammesøknad. Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og utforming av arealer benyttet utenfor Sporveiens eiendom under anleggsfasen: gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, avkjørsler, støyskerm, støttmurer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan, 0,5 meter, som viser framtidig terreng som heltrukne koter og eksisterende terreng som stiplede koter. Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann/flomvei vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Areal for snooppag.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering.

2.6 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Uttalelser fra berørte bydeler, Statens vegvesen og Sporveien til plan for anleggsfasen skal foreligge. Plan for anleggsfasen skal foreligge ved innsendelse av rammesøknad, sammen med uttalelsene.

Grunnvannstand og rystelser/vibrasjoner skal overvåkes i anleggsperioden. Det skal arbeides med rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Dersom det har oppstått skade på bebyggelse under anleggsperioden, skal skaden utbedres etter endt anleggsfase. Arbeidet på verneverdig bebyggelse skal godkjennes og utføres i samarbeid med Kulturminnemyndigheter.

## Prospekt

Etter endt anleggsfase må terreng, gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jf. pkt. 2.5 og 5.1.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for bygge- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med mer.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær, inkludert stabiliseringstiltak og forlengelse av kulvert/oppføring av mur.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner, luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det skal utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg og kabler og ledninger.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drenevann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

## 2.7 Fossilfri anleggsgjennomføring

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Side 3 av 8



## 2.8 Støy og vibrasjoner med videre

### 2.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 kapittel 6, skal legges til grunn sammen med veileder, M-2061 kapittel 6, for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4 og 5 skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang.

Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- Beregninger av støyende hovedaktiviteter i anleggsfasen med utarbeiding av nødvendig støysonkart.
- Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om alternativt opphold/erstatningsboliger.

### 2.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.

For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2021 kapittel 2, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C, tabell 5 for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opptil 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige L<sub>Amax</sub> 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til  $v_{w95} = 0,3 \text{ mm/s}$  som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av

Side 4 av 8

tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

2.9 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeposering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan, jf. pkt. 2.3.

2.10 Frisikt

Innenfor planområdet skal frisikt ivaretas i henhold til Gatennorm for Oslo.

3 Bestemmelser til nivåer/arealformål

3.1 Vertikalnivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

3.1.1 Trase for sporveg/forstadsbane, felt o\_STS

Felt o\_STS skal være offentlig.

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningsgjakter, ventilasjonssjakter, trykkavlastning, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., samt nødvendige konstruksjoner og installasjoner som strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc. Mindre justeringer av sorgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates.

3.2 Vertikalnivå 2 (på grunnen)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

3.2.1 Boligbebyggelse, felt B

For felt B skal Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), og senere revisjoner gjelde.

3.2.2 Garasjeanlegg for bolig- /fritidsbebyggelse, felt BG

Innenfor angitte byggegrenser tillates det oppført en garasje på maksimalt 70 m² BYA for inntil 4 parkeringsplasser, og med mønehøyde inntil 4 meter. Alle tiltak innenfor feltet skal godkjennes av Sporveien. Ved søknad om tiltak skal slik godkjenning vedlegges.

3.2.3 Boligbebyggelse, felt B2

Innenfor feltet tillates parkering og etablering av ladere for El-biler.

Innenfor angitt byggegrense tillates oppført bod med mønehøyde inntil 4 meter. Bod må konstrueres med åpen fundamentering som ikke er til hinder for flomvei som følger f\_SKV mot Frognerelva. Flomvann må kunne passere under boden på atkomstveiens overflate. Alle tiltak innenfor feltet skal godkjennes av Sporveien. Ved søknad om tiltak skal slik godkjenning vedlegges.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

3.2.4 Kjøreveg, felt f\_SKV og o\_SKV

Feltet f\_SKV er felles avkjørsel for gnr. 37 bnr. 174, 231, 283 og 301.

Det skal sikres at rømningsvei fra tunnel har fri passasje frem til Thaulows vei. Felt o\_SKV skal være offentlig kjørevei.

3.2.5 Trase for sporveg/forstadsbane, felt o\_STS

Felt o\_STS skal være offentlig.

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg med nødvendige konstruksjoner og installasjoner. Mindre justeringer av sorgeometri innenfor reguleringsformålet tillates.

GRØNNSTRUKTUR

3.2.6 Blå/grønnstruktur

Området skal opparbeides i henhold til utomhusplan, ref. reguleringsbestemmelse pkt. 5.1.

BRUK AV VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

3.2.7 Naturområde i sjø og vassdrag

Ref. reguleringsbestemmelse pkt. 5.1 avsnitt 5.

4 Hensynsoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Faresone ras- og skredfare (H310)

Området er vurdert som faresone for skred. Tiltak innenfor sonen skal vurderes i detaljprosjekteringen. Det skal gjennomføre stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet. Etablering av mur, som stabiliserende tiltak, tillates. Det må på intet tidspunkt lagres masser innenfor faresonen.

Før anleggsarbeidet kan starte opp må det utføres grunnundersøkelser og detaljerte stabilitetsvurderinger iht. NVE-veileder for å sikre områdestabilitet.

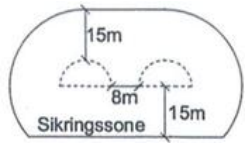
4.2 Faresone flomfare (H320)

Innenfor sone H320\_1-2 må bebyggelse og anlegg utformes med tilstrekkelig sikkerhet mot flom, inkludert sikkerhetsmarginer for flomnivåer. Fornebubanen skal sikres mot 1000-årsflom iht. sikkerhetsklasse F3 og etter til enhver tid gjeldene klimapåslag.

4.3 Andre sikringsoner for T-baneanlegget (H190)

Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS/Fornebubanen. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

Sikringsone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra utside tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på figur 1. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene.



Figur: Teoretisk tverrsnitt, tunnel og sikringssone.

5 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

5.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #1

Bestemmelsesområde #1 kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften som anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer.

Tiltakshaver er ansvarlig for at de midlertidige anleggsområdene sikres ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerdet skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gi en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerdet skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten, herunder offentlige samferdselsanlegg, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal istandsettes med samme utforming og standard som ved oppstart av anleggsarbeidene.

De kantsonene langs Frognerelva hvor det har blitt gjort inngrep må revegeteres, inkludert plante trær, og i videre fremtid få utvikle seg fritt. Det skal brukes stedegne norske arter. Fremmede arter skal ikke spres eller gjenplantes.

Det må i videre detaljering av anleggsgjennomføring sørges for miljøforsvarlig anleggsgjennomføring ved nærføring til Frognerelva.

5.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor området tillates det å etablere mur mot fylling for utgående spor eller en forlengelse av eksisterende kulvert i Frognerelva.

5.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor området tillates det å etablere støttemur og støyskjerm. Terrengendring tillates.

5.4 Bestemmelsesområde #4

Bod tillates reetablert innenfor #4 med inntil 4m2.

6 Juridiske linjer

6.1 Støttemur og støyskjerm

Det tillates oppføring av støttemurer som følge av tiltaket. Det skal oppføres støyskjerm som er nødvendig mot støy fra T-banen.

6.2 Bebyggelse som forutsettes fjernet

Thaulows vei 4B og 6 er angitt som bygninger som er forutsatt revet.



7 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring før tiltaket igangsettes

- Ved stenging av Thaulows vei i anleggsperioden, nord for åpen byggegrøp, skal det være opparbeidet en kjørevei med separat anlegg for myke trafikanter mellom Thaulows vei og Diakonveien.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring før anlegget tas i bruk

- Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet.
- Nødvendige støttemurer og støyskjermer skal være opparbeidet.

OSLO KOMMUNE

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved  
bystyrets vedtak av 22.11.2023, sak 390/23.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.12.2023.







Attestert kopi av dok.nr. 1961/12576/105  
Uthentet 2024-10-04 07:57

## Erklæring vedrørende

-7 OKT. 1961

12576

Gnr. 37, bnr. 153, Diakonveien 5.  
Eiendom  
Garasje for en bil.  
Arbeids- art  
61/2533  
Bygn.kontr. j.nr.

Den 11/9-61 har Oslo kommune-bygningssjef godkjent ovennevnte bygge-  
arbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstat-  
ning når som helst bygningssjefen måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten  
Oslo bygningssjefens samtykke.

Oslo, den

19/9-61

*Jan Aastrop*  
Byggherrens underskrift.

*for Anna Aastrop*  
Skjeteinnehavers underskrift.

*Jan Aastrop, Bjørn Aastrop, Jan Aastrop*



Attestert kopi av dok.nr. 2013/427964/200  
Uthentet 2024-10-04 07:49

Prospekt



## OVERENSKOMST

Mellom eier av eiendommen gnr. 37 bnr. 153 og Oslo kommune  
(Org.nr.958 935 420), inngås denne overenskomst:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende  
hovedledninger med kummer gjennom eiendommen.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmalt og inntegnet på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen. Terrenget settes så  
vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen, og som det tidligere  
ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningsanleggene og å foreta  
nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter  
Oslo kommune mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningen vanskelig  
tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senking av terrenget  
over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger,  
utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter eieren å  
finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen.  
Løsningen for ledningene skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til  
byggverk ikke være mindre enn 2 meter, kfr. Oslo kommunes vedtekt til pbl § 70 nr. 1 første  
ledd. (Eventuelt anmeldelsespliktig tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten). Fordeling av  
utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i  
samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.  
(Gjeldende vedtak pr dagens dato er vedtak i vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo 23/05  
18/13 2013

*Per Kristiansen*  
Per Kristiansen  
konst. direktør  
Oslo kommune

Oslo 18/13 - 2013

*Bjørn Aastrop*  
Bjørn Aastrop

P.nr. (11-siffer)

Gnr/Bnr: 37 / 153  
Adresse: Diakonveien 5, 0370 OSLO



Doknr: 427964 Tinglyst: 29.05.2013  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Jide 1 av 1



Rettkopi bekreftes





Nordvik

# Kontaktinformasjon



---

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

**Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre

**[nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen](https://nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen)**

digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**23332800**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreterett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Diakonveien 5A 0370 OSLO

Betegnelse: Gnr 37, bnr 153, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

|                                                  | Sum: | Sign: |
|--------------------------------------------------|------|-------|
| Egenkapital:                                     |      |       |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) |      |       |
| Til sammen:                                      |      |       |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



