

Holmenveien 30F (snr. 4)

Innhold

3 Kort om eiendommen

4 Nøkkelinfo

5 Høydepunkter

6 Plantegninger

11 Salgsoppgave

28 Område

32 Dokumenter

33 - Arealrapport
36 - Leveransebeskrivelse
44 - Vedtekter
59 - Utomhusplan
60 - Reguleringskart med bestemmelser
75 - Arealbekreftelse
77 - Byggesaksdokumenter oppføring
107 Seksjoneringsbegjæring
130 Løsøre & Tilbehør
133 Forbrukerinformasjon
134 Boligkjøperforsikring

137 Megler

Kort om eiendommen

Frittliggende enebolig i gjennomført høy standard

Nøkkelinfo

Prisantydning
Kr 21 490 000,-

Omkostninger*
Kr 264 990,-

Totalt inkludert omkostninger
Kr 21 754 990,-

BRA-i/BRA Total
185/203 m²

Boligtype/eierform
Enebolig/Eierseksjon

Byggeår
2025

Soverom
3

Etasje
3

Tomteareal
2483 m² - Eiet

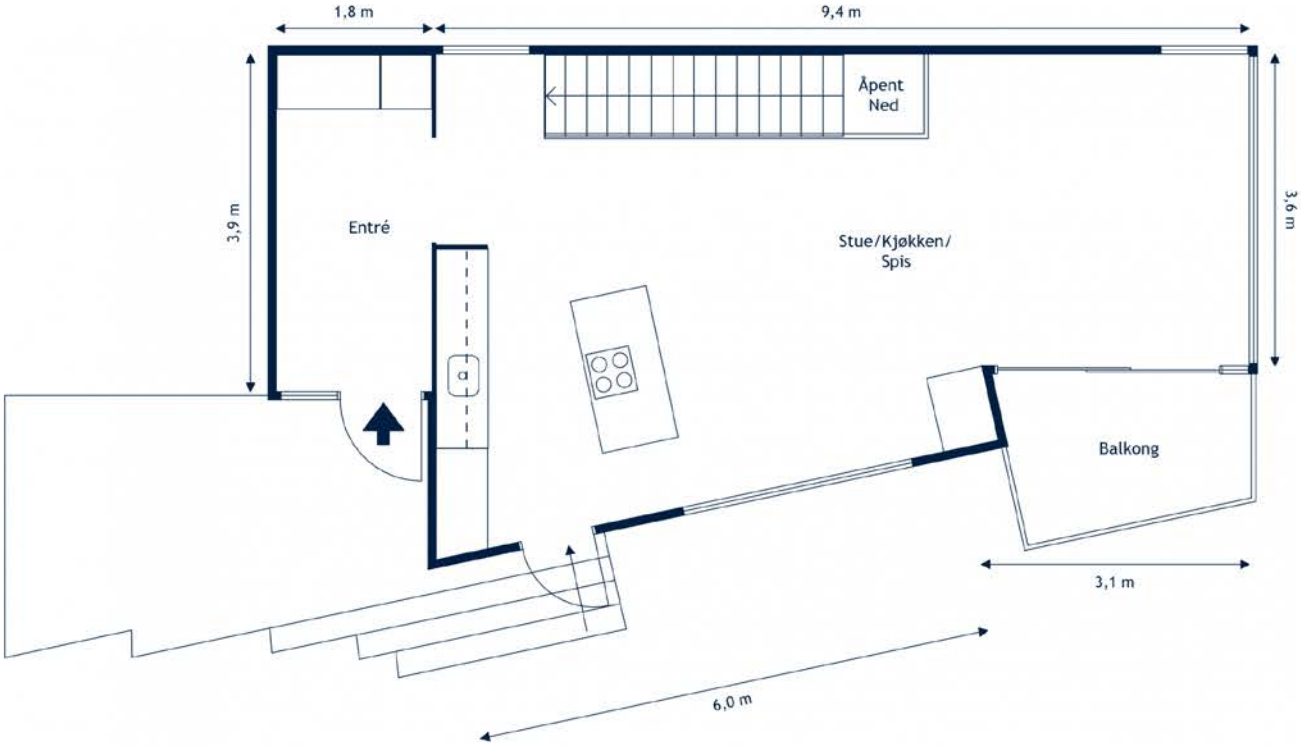
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Verdt å vite

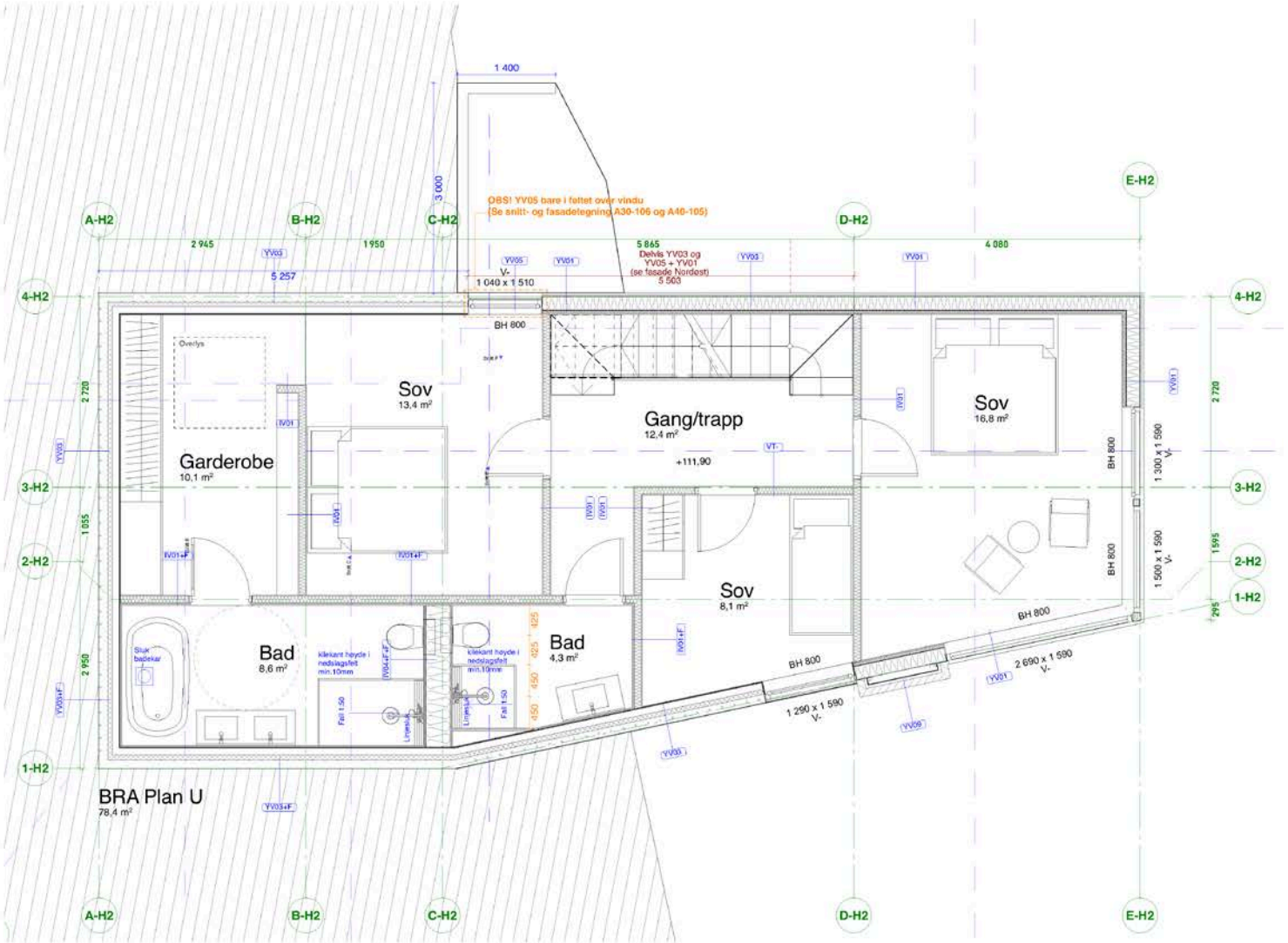
Trafikkstille beliggenhet. En bolig som er tilpasset terreng og beliggenhet, som gir flott utsikt, gode solforhold og lite innsyn.

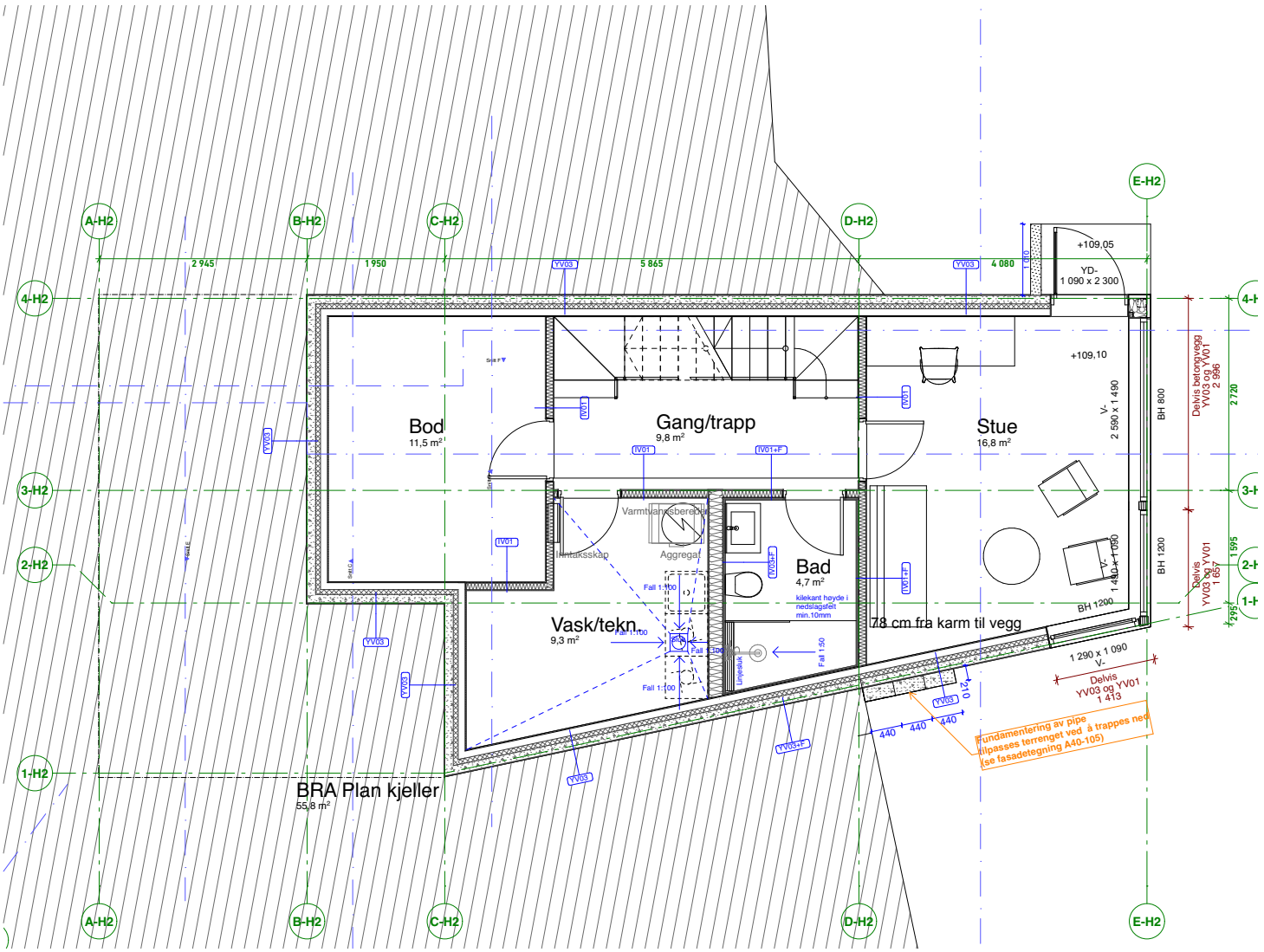


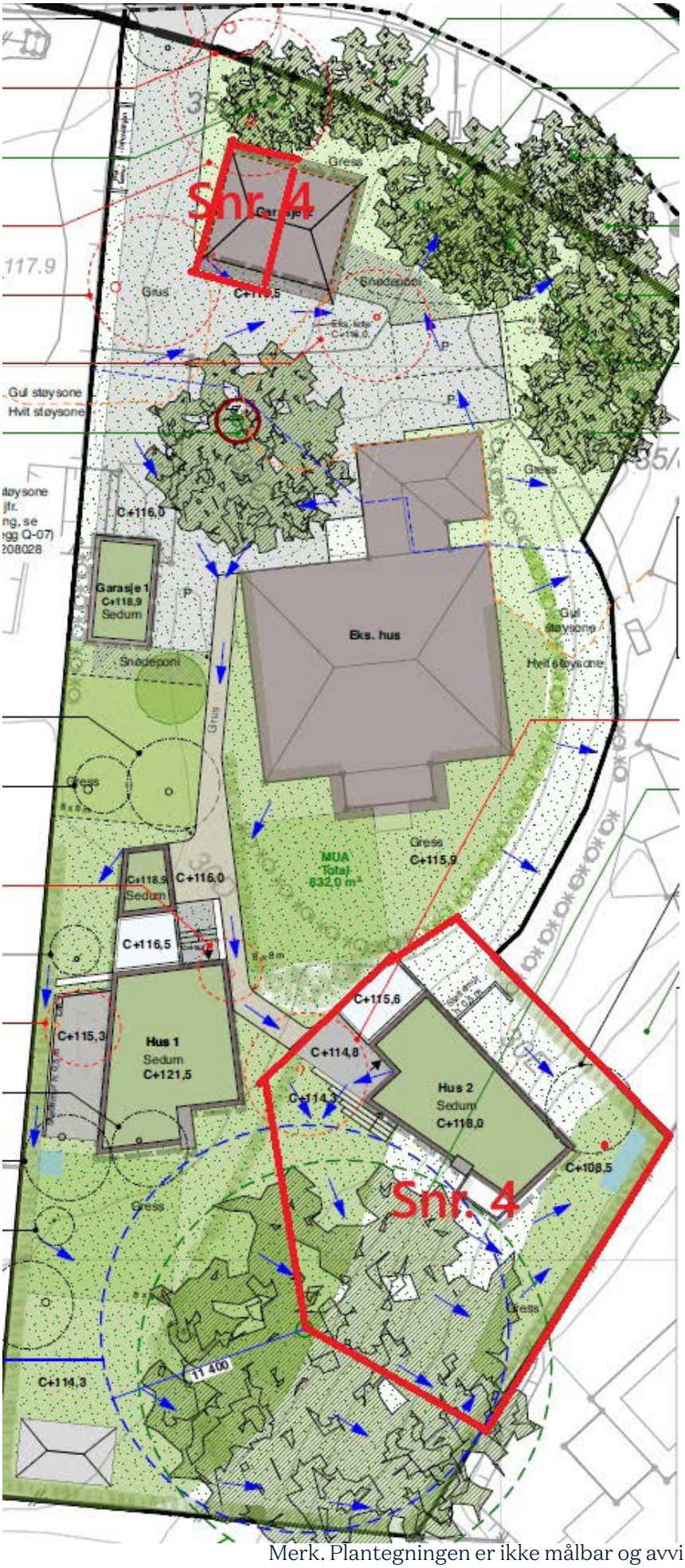
Plantegninger



Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.


1 400
3 000
OBS! YV05 bare i fettet over vindu
(Se snitt- og fasadetegning A30-106 og A40-105)
A-H2
B-H2
C-H2
D-H2
E-H2
4-H2
3-H2
2-H2
1-H2
2 945
1 950
5 865
Deivis YV03 og
YV05 + YV01
(se fasade nordøst)
5 503
4 080
5 257
YV03
YV05
YV01
V-
1 040 x 1 510
BH 800
Overlys
Sov
13,4 m²
Garderobe
10,1 m²
Gang/trapp
12,4 m²
+111,90
Sov
16,8 m²
Sov
8,1 m²
Bad
8,6 m²
Bad
4,3 m²
Sluk
badekar
klinkers høyde i
nedslagsfelt
min.10mm
Fall 1:50
Linjerist
1 300 x 1 590
V-
1 500 x 1 590
V-
2 690 x 1 590
V-
1 290 x 1 590
V-
2 720
1 055
2 950
1 595
295
YV03+F
YV01+F
YV04+F
YV05+F
YV06
YV03.1
BRA Plan U
78,4 m²


A-H2
B-H2
C-H2
D-H2
E-H2
4-H2
3-H2
2-H2
1-H2
2 945
1 950
5 865
4 080
1 010
+109,05
YD-
1 090 x 2 300
+109,10
Bod
11,5 m²
Gang/trapp
9,8 m²
Stue
16,8 m²
V-
2 590 x 1 490
BH 800
Delvis betongvegg
YV03 og YV01
2 996
2 720
Varmtvannsbereder
Antakksskap
Aggregat
Bad
4,7 m²
kilekant høyde i
nedslagsfelt
min.10mm
Vask/tekn.
9,3 m²
78 cm fra karm til vegg
V-
1 440 x 1 050
BH 1200
1 290 x 1 090
V-
Delvis
YV03 og YV01
1 413
Delvis
YV03 og YV01
1 657
1 595
295
Fall 1:100
Fall 1:50
Fall 1:100
Fall 1:100
Fall 1:50
Uteplass
440
440
440
210
Fundamentering av pipe
tilpasses terrenget ved å trappes ned
(se fasadetegning A40-105)
BRA Plan kjeller
55,8 m²



Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.



Salgsoppgave

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter etc.

Økonomi

Prisantydning og omkostninger

kr 21 490 000,- (Prisantydning)

---

kr 13 900,- (Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)* (valgfritt))
kr 250 000,- (Dokumentavgift, 2,5% av andel tomteverdi))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte))

---

kr 251 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))
kr 264 990,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

---

kr 21 741 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)
kr 21 754 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader

Størrelsen på fellesutgifter er ikke fastsatt, fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store fellesutgiftene blir vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Felleskostnadene skal dekke blant annet strøm fellesareal, forsikring, forretningsførsel, etablering og systemkostnad og annen drift og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom om at felleskostnadene ikke dekker kommunale avgifter, dette vil komme i tillegg og vil bli fakturert den enkelt seksjonseieren.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt for eiendommen er ikke fastsatt av kommunen ennå. Det gjøres oppmerksom på at eiendomsskatten sendes til den enkelte sameier.

Oslo kommune har eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 2,35 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret, og eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter for hele sameiet er 62 336,66 kr i 2025. Kostnadene vil bli fordelt de enkelte seksjonene og fakturert den enkelte eier, kostnadene faktureres kvartalvis.

Kommunale avgifter dekker følgende kostnader på hele eiendommen:
Feie-og tilsynsgebyr kr 243,00
Renovasjonsgebyr kr 32 965,44
Vann-og avløpsgebyr kr 28 197,22
Renter kr 931,00

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/ kabel-TV, internett, alarm o.l. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, bredbåndshastighet etc.

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 primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. For sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/ BOA). Se www.skatteetaten.no for mer info

Beliggenhet

Holmenveien 30 ligger i et av Oslos mest attraktive villaområder på Vinderen i bydel Vestre Aker. Området er kjent for sin rolige og grønne atmosfære, med nærhet til både natur og byens fasiliteter. Eiendommen har en solrik og åpen beliggenhet med flott utsikt, og ligger i et skrånende terreng som gir gode lysforhold gjennom hele dagen.

Det er kort vei til Vinderen Torg, som byr på hyggelige butikker, kaféer, dagligvare og servicetilbud. Offentlig kommunikasjon er svært god med T-bane fra Vinderen stasjon, som gir rask forbindelse til Oslo sentrum. Området har også gode bussforbindelser.

For den aktive finnes flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet langs Holmenkollåsen og i Smestadparken. Skoler og barnehager ligger i gangavstand, og området er kjent for trygge og barnevennlige omgivelser.

Holmenveien er en tradisjonsrik gate med en blanding av klassiske villaer og moderne boliger, og gir et eksklusivt og harmonisk bomiljø.

Eiendommen sokner til Vinderen barneskole og Ris ungdomsskole.

Parkering
Garasje på 18 kvm. som er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen og hører således eksklusivt til denne.

Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Tomt

Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 2483 m².

Utomhus utføres iht. utomhusplan fra Crux Arkitektur AS, denne ligger vedlagt salgsoppgaven. Boligen vil få eksklusiv bruksrett til deler av tomten, se vedlegg etter plantegningene.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom
Eieform: Eierseksjon, objektstype: Enebolig.

Innhold
Totalt bruksareal utgjør 203 kvm.

Kjeller: Internt bruksareal utgjør 55 kvm. og omfatter gang, stue, bad og vaskerom. Fra stuen er det adkomst til en terrasse på 22 kvm., dette inngår i boligens TBA.

Underetasje: Internt bruksareal utgjør 76 kvm. og omfatter gang, 3 soverom, garderobe og 2 bad.

1. etasje: Internt bruksareal utgjør 54 kvm. og omfatter entré og åpen stue-/kjøkkenløsning. Fra stuen er det videre adkomst til en balkong på 5 kvm., dette inngår i boligens TBA.

I tillegg har boligen en garasje på 18 kvm., dette inngår i boligens BRA-e.

Arealangivelser
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 iht. oppmåling av takstmann. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift. Arealene er rundet av ned til nærmeste halve tall, foruten nettoarealene innenfor det enkelte rom som er

oppgitt med en desimal.

Adgang til utleie
Det foreligger ingen begrensning fra kommunen eller i vedtekter om utleie av hele eller deler av boligen.
Iht. eierseksjonsloven er korttidsutleie av en hel boligseksjon i mer enn 90 døgn årlig, ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ferdigattest
Det foreligger pr. salgsoppgavedato ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for ombyggingen, samt bygging av to eneboliger på eiendommen. Det er selgers ansvar at midlertidig brukstillatelse og ferdigattest foreligger innen overtagelse. Konferer megler ved spørsmål.
Det er selgers ansvar at midlertidig brukstillatelse og ferdigattest foreligger. Konferer megler ved spørsmål.

Arealer
BRA - i: 185 m².
BRA - e: 18 m².
BRA totalt: 203 m².
TBA: 22 m².

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje:
Underetasje:
BRA-i: 55 m² Gang, stue, bad og vaskerom

Kjeller:
BRA-i: 76 m² Gang, 2 bad, garderobe og 3 soverom

1. etasje:
BRA-i: 54 m² Entre, stue/kjøkken..

TBA fordelt på etasje:
Underetasje:
17 m² 1. etasje:
5 m² .

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje:
BRA-e: 18 m² .

Standard

Kjøkken

Her er det installert et lekkert kvalitetskjøkken fra Arens type ARP 20 finert lys eik leveres fra Bekkestua Kjøkkenstudio. Benkeplaten er i Caesarstone Clamshell og her er det godt med arbeidsplass. Hvitevarer er levert fra Siemens.

Bad

Boligen har 3 helflisede baderom med innfelte downlights i himling og innfelte downlights i himling. Baderomsmøblene er levert fra Arens og armaturer fra Dornbracht. Innredning består av servantinnredning med underskap/ skuffer, speil med integrert lys og stikkontakt tilpasset servant, Dornbracht servantbatteri, dusjhjørne med Dornbracht dusjbatteri med separat hånddusj og Villeroy & Bock wc med dempesete.

I tillegg har boligen et praktisk separat vaskerom. Her er det installert benkeplate med utslagsvask og innredning fra Arnes. Det er avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.

Overflater

- Gulv: 14mm 1-stavs eike parkett type Tarkett chiffron oak grey 1 stav nature. Fliser på bad.
- Vegger: Malt i farge Washed Linnen(Flugger flutex 7S).
- Tak: Standard matt takmaling

Tekniske installasjoner

- Ventilasjon: Balansert ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad. Høyeffektivt aggregat med gjenvinner og luftmengde ihht. teknisk forskrift.
- Sikringsskap: Sikringsskap plasseres i teknisk rom bod. Sikringsskap m/ 18 kurser
- Downlights LED til bad m/ lysdempere
- Downlights LED til kjøkken m/ lysdempere
- Varme: Varmekabelanlegg m/ elektronisk termostat leveres i bad, vaskerom og entre. Varmefolie under parkett i stue/ kjøkken
- Det er lagt rør inn til boligen for tilknytning av internett/ Tv. Beboer må selv inngå kontrakt med leverandør av signaler.

Eiendommens tilstand

Tilstandsrapport

Det er ikke innhentet tilstandsrapport på boligen da denne ble ferdigstilt i 2025. Beskrivelse av byggemåte og standard er hentet av leveransebeskrivelse som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Byggemåte

Utvendige vegger:
Gipsplater, utlekting for føring av elektriske ledninger, plastfolie, bindingsverk og forskriftsmessig isolasjon, vindtette plater, utlekting og stående trekledning. Enkelte vegger er bygget opp i betong med isolasjon iht forskrifter. Det leveres ventilert pusset fasade av type StoVentec R. Overflaten er fin/ halvgrov, retningsløs overflate.

Yttertak:
Tak ihht forskrifter med ett lags folietekking dekket med sedum.

Terrasse/ inngangsparti:
Terrasser levert med royalimpregnerte terrassebord 28x120mm. Ved gangveier og inngangsparti er det grus. Se utomhusplan.

Vinduer:
Metalbeslått i RAL 1011

Takstmann: Mathias Walla Brandshaug.
Type takst avholdt av takstmann: Arealrapport.

Selgers egenerklæringsskjema

Det er ikke fylt ut egenerklæringsskjema ettersom selger ikke kan tegne boligselgerforsikring.

Øvrig informasjon

Adresse

Holmenveien 30F (snr. 4) , 0374 OSLO.
Gnr. 35, bnr. 144, snr. 4, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Holmenveien 30 AS.

Sameiet
Sameiet Holmenveien 30.

Det er opprettet et sameie på eiendommen, og ved kjøp av bolig medfølger rett og plikt til å være medlem av felles sameie. Det er 4 seksjoner som hver har 1/4 ideell andel. (sameiebrøk).

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Vedtektene er en del av salgsprospektet og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/ eierformen. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

Man søker å omarbeide vedtektene slik at hovedhuset med 2 seksjoner bærer ansvar og utgifter til drift og vedlikehold av dette bygget, mens eneboligene driftes for seg selv. Drift og vedlikehold av adkomst og gårdsplass med snømåking må besørges og bekostes i fellesskap.

Da sameiet er færre enn 8 seksjoner har de ingen registreringsplikt i foretaksregisteret. Det kan også i sameier med åtte eller færre seksjoner fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Husdyr: Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet er ikke formalisert med styre, budsjett, regnskap og årsberetning. Fakturaer betales fortløpende etter hvert som de forfaller.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i husordensregler, vedtekter, årsberetning, regnskap og budsjett som finnes vedlagt til salgsoppgaven.

Info energiklasse
Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

Oppvarming
Varmekabelanlegg m/ elektronisk termostat leveres i bad, vaskerom og entre.
Varmefolie under parkett i stue/ kjøkken.

Boligen er nylig ferdigstilt og det finnes derfor ingen historikk for strømforbruk å vise til.

Regulering
Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplanen for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen, S-4220).

Revisjon av reguleringsplanen:
Det er p.t. en pågående plansak (detaljregulering) for revisjon av Småhusplanen (PBE saksnummer 202102096, 202300230 og videre 2025/ 06808). 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 ar revidert plan ikke er rettskraftig vedtatt p.t., da det skal ha kommet innsigelser i etterkant av Byrådets vedtak i september 2023. Blant annet mangler planen krav til vurdering av flom- og skredfare m.m. Status i skrivende stund er dermed at det ikke vites om det kommer et oppdatert forslag til ny Småhusplan, eller om det vedtas at man går tilbake til den gamle.

Midlertidig forbud mot tiltak: Merk at siden planen ennå ikke er rettskraftig, har eier av eiendommen mottatt varsel om at Plan- og bygningsetaten lar lagt ned midlertidig forbud mot tiltak for områdene som omfattes av Småhusplanen. Med "tiltak" etter plan- og bygningsloven menes oppføring, rivning, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg. Et tiltak kan også være endring av uteareal, som for eksempel terrenginngrep og opprettelse eller endring av eiendom. Det er likevel inntatt i varselet at enkelte tiltak er unntatt fra forbudet (liste kan ses i vedlegget i salgsoppgaven). Disse unntatte tiltak kan søkes om, saksbehandles og gjennomføres på vanlig måte, etter gjeldende Småhusplan. Bl.a. inkludert i hva som er unntatt fra forbudet er alle innvendige tiltak, inkludert bruksendring, som ikke medfører opprettelse av ny boenhet.

Det er også unntak for tilbygg/ påbygg, som for eksempel bod og garasje inntil 36 kvm under visse forutsetninger.
Se nærmere informasjon: https:/ / innsyn.pbe.oslo.kommune.no/ saksinnsyn/ casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202102096

Deler av eiendommen er også regulert til offentlig kjørebane/ veigrunn med gjeldende reguleringsplan S-631, vedtaksdato 07.02.1956. Regulering av Holmenveien mellom Risalleen og Dalsveien.

Kommuneplan:
I kommuneplanen er eiendommen regulert til formål bebyggelse og anlegg, nåværende. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men kan ses ved søk på Oslo kommune sine hjemmesider.
Kommuneplanen kan også fås ved henvendelse til meglers kontor.

Kommunedelplan:
Eiendommen er også underlagt KDP-17. Kommunedelplan for torg og møteplasser. Vedtaksdato: 22.04.2009. Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning. Lovverk: PBL 1985. Kommunedelplanens hovedmål er å tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne. Interessenter oppfordres til å lese kommunedelplan KDP-17 som finnes digitalt ved søk på Oslo kommune sine sider.
Kommunedelplanen kan også fås ved henvendelse til meglers kontor.

Sannsynlighet for å finne fortidsminner:
Eiendommen ligger i et område med middels høyt funnpotensial for fortidsminner. Hvis du skal grave eller bygge her, må Byantikvaren som kulturminnemyndighet ofte vurdere om det er behov for ytterligere arkeologiske undersøkelser.
Dersom du ved inngrep i terreng finner kulturminner har du plikt til å stanse arbeidene og varsle kulturminnemyndigheten, jf. Kulturminnneloven § 8 (2).

Pågående byggesaker i området:
- Saksnummer 202507130. Holmenveien 23 C - oppføring av enebolig - Hus A - Tidligere adresse: Holmenveien 25. Status: brukstillatelse gitt 20.12.2024. Gjenstående arbeider omhandler utearealer, inkl. overvann og støyskjerm.

- Saksnummer 202507131. Holmenveien 23 A - oppføring av enebolig - Hus B - Tidligere adresse: Holmenveien 25. Status: Brukstillatelse gitt 03.09.2025. Gjenstående arbeider omhandler støyskjerm mot Holmenveien og ferdigstillelse av uteområder rundt.

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

301/ 35/ 144/ 4:
21.05.1909 - Dokumentnr: 126 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1980 - Dokumentnr: 5236 - Erklæring/ avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/ bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1980 - Dokumentnr: 11935 - Best. om vann/ kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2024 - Dokumentnr: 1417426 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2025 - Dokumentnr: 1567403 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Org.nr: 998 387 361
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2025 - Dokumentnr: 1303469 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/ 4

Legalpant: Kommunen har legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant følger av loven, og tinglyses derfor i grunnboken. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. Forpliktelsen vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.

Radonmåling
Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m3.
Dette har betydning dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut, og har etasjer på bakkenivå eller 1. etg.
For ytterligere informasjon om radon, se www.nrpa.no/ radon.

Diverse
Boligen vil ikke bli ytterligere vasket eller rengjort før overtagelse.

Forbehold
Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle bilag nøye. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Kontakt megler dersom du har spørsmål.

Interessenter oppfordres til å komme på visning og å undersøke eiendommen godt, før bud inngis.

Sem & Johnsens kjøpekontrakt vil bli benyttet, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan fås ved henvendelse til megler før bud inngis.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/ kjøp.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E-verk eller brann/ feiervesen på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset

opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:
Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996
Pb. 1613 Vika, 0119 Oslo

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

Boligselgerforsikring
Pga. vilkårsbegresninger er boligselgerforsikring er ikke tegnet av eier.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktssignering. Kostnaden avhenger av boligtype, se leverandørens produktark for utfyllende informasjon.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell. Vi gjør oppmerksom på at meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av forsikringen.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Ettersom det er under 6 måneder siden ferdigstillelse plikter selger å stille garanti i 5 år iht. avhendingsloven § 2-11 jfr. bustadsoppføringsloven § 2-11.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre

gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlatelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøyelser bør også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kontakt megler dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

Tilbud lånefinansiering
Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner, BN Bank. BN Bank har konkurransedyktige betingelser, samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Sem & Johnsen Eiendomsmegling mottar honorar for formidlingen.

Vedlegg til Salgsoppgave
Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med alle salgsoppgavens vedlegg før inngivelse av bud. Kontakt megler ved spørsmål.

Meglers vederlag
Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler fastpris kr 137 500 i provisjon.

I tillegg er det avtalt at selger betaler utlegg
4 375,- (Oppgjørskostnad prosjekt)

Ved salg til dette til sammen utgjøre kr 141 875.

Dersom handel ikke kommer i stand belastes kun påløpte honorarer og utlegg.

Samarbeidspartnere
Sem & Johnsen samarbeider med leverandører som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget. Scor Europe Se og Newline Europe leverer

boligselgerforsikring, Tryg leverer boligkjøperforsikring, BN Bank tilbyr finansieringsmuligheter, og strømabonnement tilbys av Fjordkraft. Sem & Johnsen eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Oppdragsanvarlig
Finn Bragnes
Eiendomsmegler/ Partner
fbr@sem-johnsen.no
Tlf: 913 15 818

Rikke Aalerud Zachariassen
Eiendomsmegler
rz@sem-johnsen.no
Tlf: 456 91 955

Ansvarlig megler
Finn Bragnes
Eiendomsmegler/ Partner
fbr@sem-johnsen.no
Tlf: 913 15 818

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30
0251 OSLO
Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato
16.01.2026



Området

Nabolagsprofil

Holmenveien 30F
Nabolaget Grimelund
- vurdert av 66 lokalkjente

Spesielt anbefalt for
- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
85%	84%	69%
Veldig trygt	Veldig bra	Godt vennskap

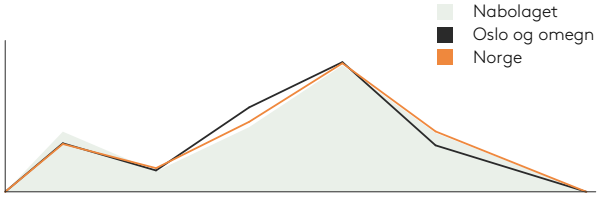
Offentlig transport

Grimelundsveien Linje 46	3 min 0.2 km
Vinderen Linje 1	7 min 0.7 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	18 min 1.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.8 km

Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 587 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	22 min 1.8 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	11 min 0.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	4 min 2.2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 3 km

Aldersfordeling





Aldersfordeling barn (0-18 år)
- 40% i barnehagealder
- 34% går på barneskole
- 13% går på ungd.skole
- 12% går på VGS e.l.

Barnehager

Holmenveien barnehage (0-5 år) 175 barn	3 min 0.3 km
Montessoribhg. Solsikken Låven (2-5 år) 25 barn	5 min 0.4 km
Giske barnehage (2-5 år) 16 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Vinderen Post i butikk	6 min 0.6 km
Coop Mega Vinderen PostNord	7 min 0.6 km

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

Nabolagsprofil

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Vedlikehold hager	Kollektivtilbud	Turmulighetene
87%	85%	84%
Godt velholdt	Veldig bra	Nærhet til skog og mark

Sport

Vindern skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.8 km
Ris ungdomsskole - ballplass grus Ballspill	11 min 0.9 km
SATS Vinderen	8 min
Mudo Vinderen	8 min

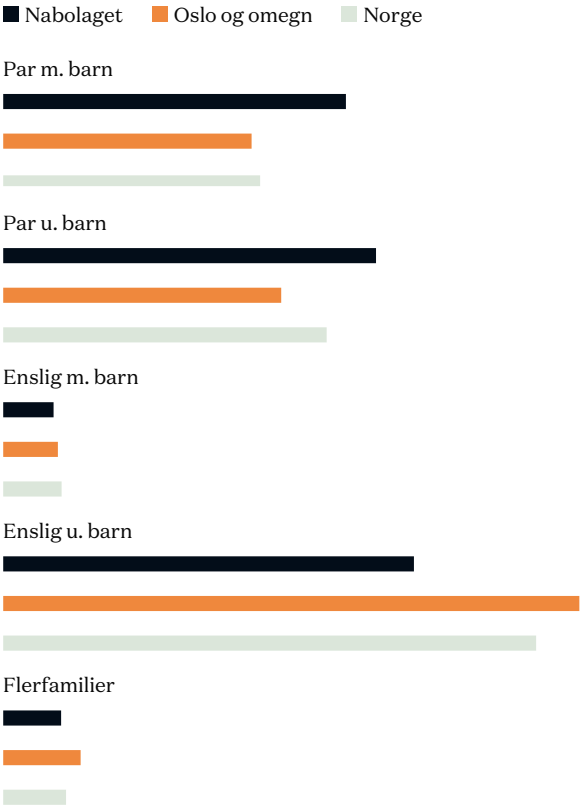
Boligmasse



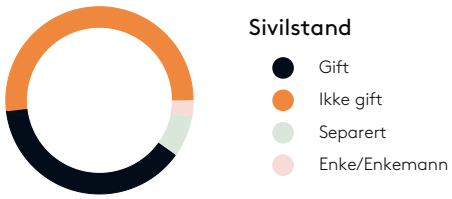
Boligtype

- 45% enebolig
- 24% rekkehus
- 7% blokk
- 24% annet

Familiesammensetning



Sivilstand

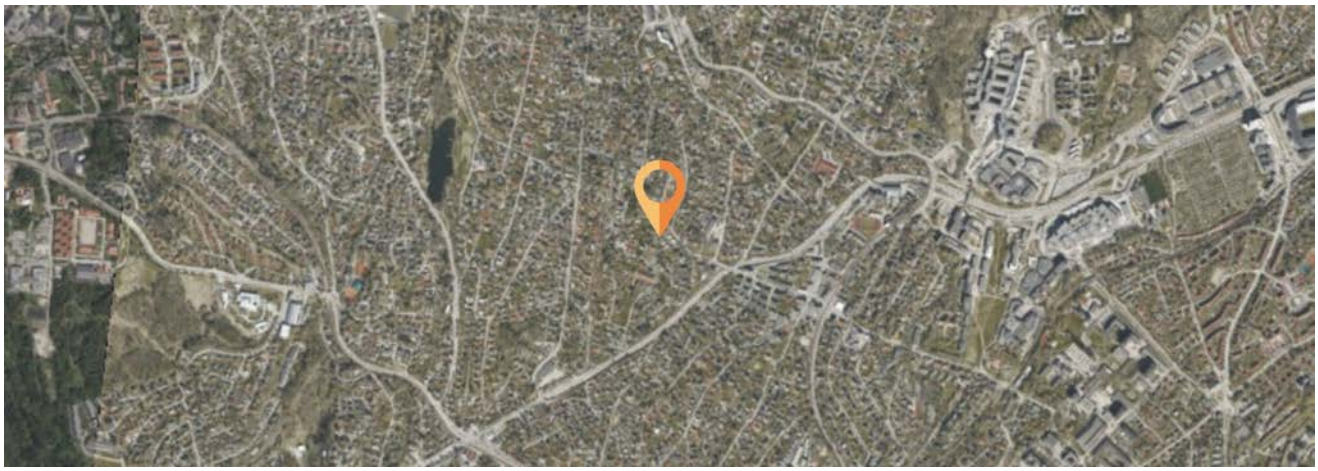


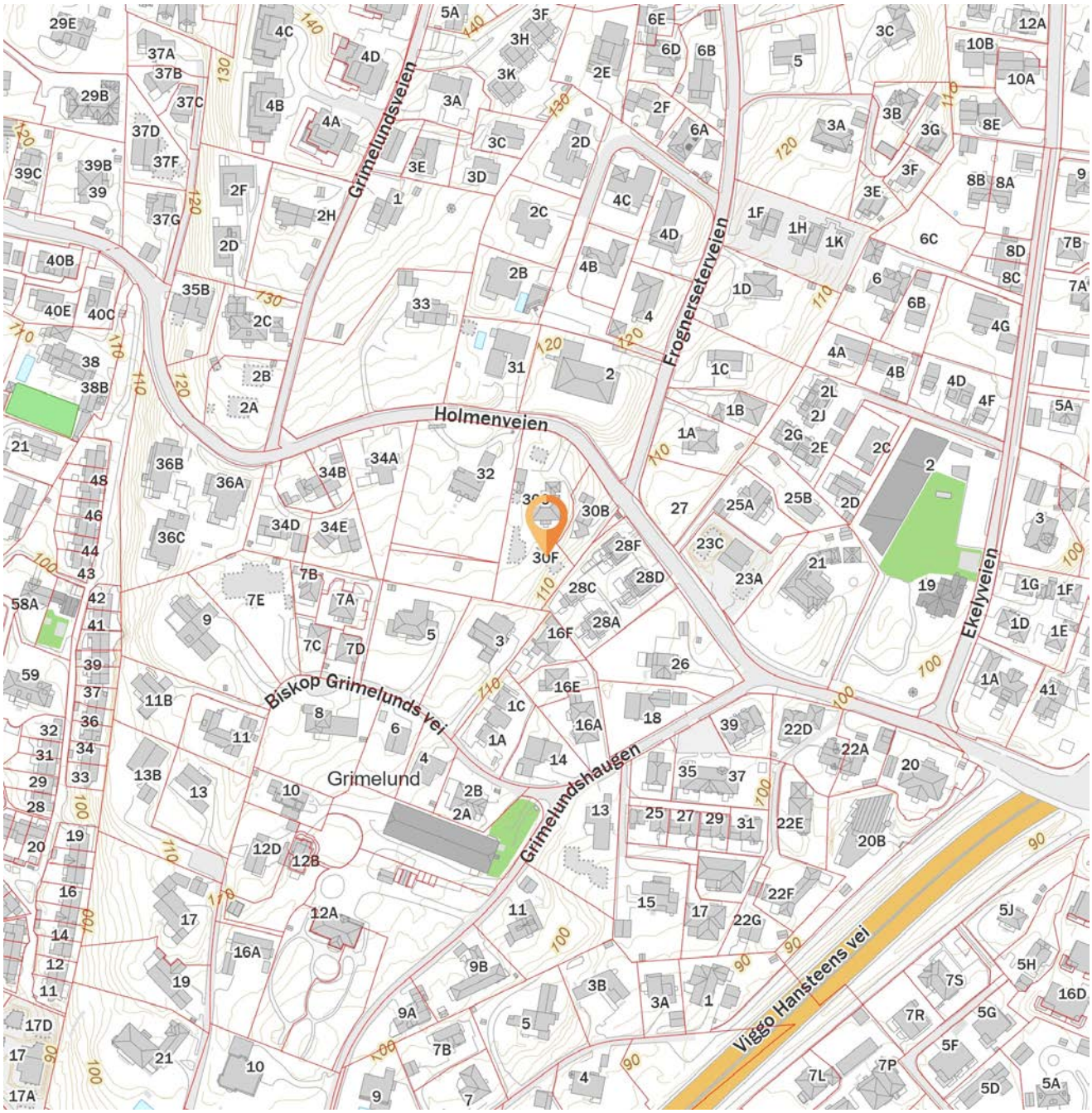
«Bra sted å bo med mange muligheter!»

Sitat fra en lokalkjent

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

Nabolagsprofil





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

Dokumenter

Her finner du øvrige dokumenter som omhandler eiendommen.

Holmenveien 30F (Hus 2) 0452 OSLO

Arealer

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2025
Hovedbygg BRA:	185 m^2
Hovedbygg BRA-i:	185 m^2
Sum alle bygg BRA:	203 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	185 m^2

Mathias Walla Brandshaug
Komplett Taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275

Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	185	185	0	0	22
Garasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	**203**	**185**	**18**	**0**	**22**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	55	55	0	0	17
U. etasje	76	76	0	0	0
1. etasje	54	54	0	0	5
Totalt m²	**185**	**185**	**0**	**0**	**22**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	55	43	12	Gang, stue, bad og vaskerom.	Bod/teknisk.
U. etasje	76	76	0	Gang, 2 bad, garderobe og 3 soverom.	
1. etasje	54	54	0	Entre, stue/kjøkken.	
Totalt m²	**185**	**173**	**12**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	**18**	**0**	**18**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	18	0	18		Garsje.
Totalt m²	**18**	**0**	**18**		

Kommentar til arealberegning

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.



Komplett Taksering AS, v/ Mathias Walla Brandshaug
12.11.25

Produktbeskrivelse

Holmenveien 30, Oslo

To nye boliger med garasje



27.11.2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.00 GENERELT

2.00 GRUNN , MUR OG PUSSARBEIDER

3.00 UTVENDIGE VEGGER I TRE

4.00 INNVENDIGE VEGGER I TRE

5.00 BJELKELAG / HIMLING

6.00 YTTERTAK

7.00 DØRER

8.00 VINDUER

9.00 KJØKKEN

10.00 GARDEROBE

11.00 TRAPPER / BALKONGER

12.00 LISTVERK

13.00 VENTILASJON

14.00 TØMMERARBEID

15.00 ELEKTRIKERARBEID

16.00 RØRLEGGERARBEID

17.00 PARKETT

18.00 MALERARBEIDE

19.00 PIPE

20.00 TRYKKTEST DOKUMENTASJON

21.00 BRANN

22.00 IKKE MED I LEVERANSEN

1.0 GENERELT.

Lover og forskrifter.
Arbeidene leveres ihht TEK 17. Elektrikerarbeidene etter NEK 400:2018
Utbygger påtar seg plikter iht byggherreforskriften.

Toleranseklasser og utførelse.
Det gjøres også oppmerksom på at trematerialer er ett levende materiale som beveger seg med forskjellige fukt- og temperaturforhold som det kan være i en bolig. Dette vil medføre noe sprekker i hjørner og overganger mellom tak og vegg. Dette danner ikke grunnlag for reklamasjon.

Rett til endring
Utbygger forbeholder seg retten til å endre de tekniske spesifikasjoner og velge andre tekniske løsninger enn de beskrevne, såfremt dette ikke forringer kvaliteten og at det benyttes likeverdige konstruksjoner. Dette kan innebære mindre arkitektoniske justeringer, endringer i overflater eller materialvalg.

De innvendige veggene kan bli bygget bredere enn oppgitt for å få plass til bæresøyler, rør eller kanaler. Det kan også forekomme innkassinger på grunn av fremføring av tekniske installasjoner.

Seksjonering
Boligene vil bli seksjonert iht eierseksjonsloven. Fordeling av utearealer bestemmes i sameiets vedtekter, med referanse til prosjektets utomhusplan.

2.00 GRUNN , MUR OG PUSSARBEIDER.

2.1 Grunnarbeider

2.2 Utomhusarbeider
Utomhusarbeidene utføres ihht egen utomhusplan av fra Crux arkitektur AS.

Felles kjøreadkomst, og parkeringsplasser leveres med singel, gangveier med parmeabel belegningsstein.
Det er montert terrasser av royalimpregnert treverk.

Det leveres delvis ferdigplen og tilsådde arealer.

2.3 Murarbeider
Murarbeider utføres forskriftsmessig og etter gjeldende forskrift. Det er opptil utbygger og prosjekterende å velge endelig betongløsning såfremt dette tilfredsstiller gjeldende forskrifter.

3.00 UTVENDIGE VEGGER

Gipsplater, utlekting for føring av elektriske ledninger, plastfolie, bindingsverk og forskriftsmessig isolasjon, vindtette plater, utlekting og stående trekledning. Enkelte vegger er bygget opp i betong med isolasjon iht forskrifter. Det leveres ventilert pusset fasade av type StoVentec R eller tilsvarende. Overflaten er fin/halvgrov, retningsløs overflate. Farge angis av arkitekt i kombinasjon med innslag av teglsten.

4.00 INNVENDIGE VEGGER

4.1 Innvendige vegger.

Bindingsverk, gipsplater på begge sider og isolasjon. Baderomsvegger leveres med ett ekstra platelag og våtromsplater og membran under fliser.

5.00 BJELKELAG / HIMLING

5.1 Bjelkelag.

Bjelkelagene dimensjoneres forskriftsmessig og leveres i tre. Gulvplater, bjelkelag med isolasjon iht gjeldende forskrifter.

5.2 Himling. (Innvendig tak)

Himling leveres med et lag malte gipsplater. Det kan leveres synlige dragere og bærebjelker der det er hensiktsmessig.

6.00 YTTERTAK

6.1 Konstruksjon.

Det leveres tak ihht forskrifter med ett lags folietekking dekket med sedum.

6.2 Beslag.

Beslag leveres tilpasset

6.3 Terrasser/inngangsparti

Terrasser leveres med royalimpregnerte terrassebord 28x120mm.
Ved gangveier og inngangsparti leveres grus. Se utomhusplan.

7.00 DØRER

7.1 Hovedinngangsdør

Det leveres ytterdør type fra Nordan med låskasse, sylinder og håndtak i chrom.

7.2 Balkong / terrassedør.

Karm og dørblad leveres malt fra fabrikk i farge iht arkitekt RAL 1011.

7.4 Innvendige dører.

Det leveres innerdører fra Harmonie type Speil 1.

8.0 VINDUER

Leveres metalbeslått i RAL 1011

9.00 KJØKKEN.

9.1 Lekre kvalitetskjøkken fra Arens type ARP 20 finert lys eik leveres fra Bekkestua kjøkkenstudio iht egen tegning. Benkeplaten leveres i Caesarstone Clamshell. Det leveres komplette hvitevarer fra Siemens som standard med blant annet benkeventilator.

11.00 TRAPPER

11.1 Hovedtrapp.
Det leveres trapp fra Stryn trappa AS type Foss. Trappen leveres med eik i trinn og hvite vanger og håndløpere. Rekkverket leveres delvis i glas og delvis med spiler.

11.2 Utvendige trapper
Det leveres trapp i terreng med gittertrinn langs vegg på hus 2.

12.00 LISTVERK

12.1 Innvendig belistning i boligrom.
Fotlister leveres fabrikk hvitmalt furu NCS S 0502Y 15x56 glatt, dørlister leveres i samme farge med dimensjon 17x56. Tak og vinduslister leveres ikke.

13.00 VENTILASJON.

13.1 Balansert ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad. Kanaler må i visse tilfeller kles inn i kasser. Utbygger forbeholder seg retten til å vurdere hvor dette er mest hensiktsmessig i forhold til funksjon og muligheter for å skjule kanaler. Ventilasjonsanlegget kan plasseres tekn/bod/vaskerom. Tilluft legges frem til soverom og stue. Det leveres et høyeffektivt aggregat med gjenvinner og luftmengde ihht. teknisk forskrift.
Garasje leveres med ventilasjon iht forskrifter. Det leveres romventilasjon i skriverstue i hus 1.

14.00 TØMRERARBEID.

14.1 Utførelse.
Arbeidet utføres i henhold til våre tegninger og beskrivelse i riktig håndverksmessig utførelse, og ihht. Norsk Standard 3420 tabell Q:1. Toleranseklasse C gjelder for dekke-, vegg-, tak, og andre trekonstruksjoner. Parkett leveres i toleranseklasse B som gir ett tillat avvik på +/-3mm i målelengde 2 meter.

15.00 ELEKTRIKERARBEID.

15.1 Installasjon.

Installasjonene utføres av autorisert installatør som sørger for fagmessig utførelse etter ihht NEK 400.2018 og inkluderer overspenningsvern og komfyrvakt. Arbeidet omfatter all fast installasjon. Det tas forbehold om eventuelle krav fra myndigheter om å levere etter nyere NEK 400. Eventuelle kritiske mål ifht plassering må påføres signert tegning til elektriker.

15.2 Sikringsskap.

Sikringsskap plasseres i teknisk rom bod.

15.3 Installasjon.

Installasjon leveres fortrinnsvis skjult i vegg/himling bortsett fra i lyd/branncellebegrensede vegg, lyd/cellebegrensede himling på mur og i kjeller-rom, hvor det benyttes åpen kabelinstallasjon.
1 stk. arbeid med inntak. Gjelder utvendig målerskap med tilførsel fra denne og kabel inn
1 stk. sikringsskap m/18 kurser
1 stk. komfyrvakt
1 stk. arbeid med jording
downlights LED til bad m/lysdempere

downlights LED til kjøkken m/lysdempere

Varmekabelanlegg m/elektronisk termostat leveres i bad, vaskerom og entre.
Varmefolie under parkett i sture/kjøkken

1 stk. astrour automatikk for utelys

15.5 Brytere og stikkontakter.

Disse leveres i hvit utførelse. Alle stikkontakter leveres som doble av typen SG install med unntak av tekniske stikk.

15.6 Ringeanlegg.

Det leveres komplett anlegg som består av ringeklokke med innebygget eller separert trafo, samt ringeknapp montert ved hovedinngang.

15.7 Varme

Det leveres varmekabelanlegg på flislagte rom og varmefolie under parkett i kjøkken og stue. Det er levert peisinnsats fra peisselskabet.

15.8 Internett, kabelTV og alarm

Det er lagt rør inn til hver bolig for tilknytning av internett/Tv. Beboer må selv inngå kontrakt med leverandør av signaler.

16.00 RØRLEGGERARBEID.

16.1 Vannledninger.

Der hvor det er mulig legges varmt og kaldt vann skjult i trevegger og bjelkelag, vi benytter rør i rør system for vanntilførsel.

16.2 Spillvannsledninger.

Spillvannsledninger leveres fra oppstikk og legges skjult i trevegger og bjelkelag. Der dette ikke er mulig, legges rørene i kasse. I kjeller-rom og boder legges rørene i noen tilfeller åpent. Avløpsrør leveres i type PP plast. Det er levert spillvannspumpe som betjener begge hus. Denne er tilkoblet Det leveres sluk av standard rund type med standard rist.

16.3 Utstyr.

Det medfølger baderomsmøbler fra Arens og armaturer fra Dornbracht. For ytterligere oversikt over utstyr, se eget romskjema for rør og sanitær.

Sanitærutstyr

Alle bad
1 stk. Villeroy & Bock wc med dempesete.
1 stk. tece base krom trykknapp.
1 stk. Arens servantinnredning
1 stk. Speil med integrert lys og stikkontakt tilpasset servant
1 stk. Dornbracht servantbatteri
1 stk. Dornbracht dusjbatteri med separat hånddusj
1 stk. Dusjvegg fra INR

Vaskerom/teknisk
Vannmålerkonsoll, reduksjonsventil.
1 stk. vaskemaskinkran og avløp.
1 stk. Oso 300 ltr vv bereder.
1 stk. waterguard vannstoppventil.
1 stk. ekspansjonskar for vv.

16.4 Fliser/våtrom

Våtrommene bygges etter teknisk forskrift. Baderom har fliser på gulv og vegg i størrelse 60x60. Vaskerom har flis på gulv samt sokkelflis.

17.00 Parkett

Det leveres 14mm 1-stavs eike parkett type Tarkett chiffron oak grey 1 stav nature. Gulvet legges flytende med parkettunderlag.

18.00 Malerarbeide

Tak og vegger levers ferdig hvitmalt. Veggene i farge Washed Linnen(Flugger flutex 7S). Taket leveres med standard matt takmaling. Lister osv kommer ferdig malt fra fabrikk i farge NCS S 0502 Y og males ikke over, dog tettes spikerhull. Det gjøres oppmerksom på at det vil forekomme bevegelser i treverk som kan gi noe sprekker. Dette danner ikke grunnlag for reklamasjon. Malerarbeid utføres i estetisk klasse K2 i alle boligens rom med unntak av bod og teknisk rom.

19.00 PEIS OG PIPE

Det leveres peis fra peisselskabet med tilhørende pipe i stål. Denne er kledd inn over tak.
Piper og enkelt deler av fasadene er forblendet med tegl Cienna WDF65

20.00 TRYKKTEST/DOKUMENTASJON

Det utføres trykktest for å dokumentere at huset holder de gjeldende forskrifter ifht tetthet. Utbygger har ansvar for å sikre boligen mot radon. Kontroll av våtrom utføres av godkjent takstmann.

21.00 BRANN

Det leveres videre 1 stk 6 kg pulverapparat i boligen samt lovpålagt varslingssutstyr.

22.00 IKKE MED I LEVERANSEN, dersom ikke annet er avtalt.

- Utstyr og innredning som er stiplet på arkitekttegningen er ikke med i leveransen.
- Takstige (stige som settes fra bakke til tak) og markiser.
- Lysarmatur eller annet elektrisk utstyr med mindre det er beskrevet.
- Boligvask. Bygget leveres byggrengjort dvs at kjøper må påregne ”finvask” før boligen tas i bruk.
- Vaskeromsinnredning.
- Garderobeinnredning.
- Sentralstøvsuger.

UTKAST 04.02.26 TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET HOLMENVEIEN 30

Vedtas på første årsmøte
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Holmenveien 30, og har gårdsnummer 35 og bruksnummer 144 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.10.2025.

Sameiet består av 4 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene eller tilleggsareal, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte

seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Seksjonene har enerett til bruk av utearealer som er merket seksjonsnummer på vedlagte skisse. Eneretten er gyldig i 30 år.

Det fremgår av skissen at snr. 3 har en enerett over en stripe tilsvarende 1 meter langs sydøstlige fasade til felles gangsone, for å sikre vedlikehold av fasade og adkomst til egen hageparsell. Eneretten er gyldig i 30 år.

Dersom en av seksjonseierne ønsker å gjennomføre en reseksjonering slik at arealet blir tillagt seksjonen som tilleggsareal i grunn kan ikke de andre seksjonene motsette seg dette.
Den som begjærer reseksjonering skal bekoste dette. Dersom flere seksjonene er omfattet av begjæringen skal utgiftene deles forholdsmessig.

Seksjonen har eksklusiv bruksrett til utvendig parkeringsplass som er merket med seksjonsnummer.

Ingen må benytte fellesarealet slik at en hindret adkomst til seksjonene, til det eksklusive utearealet eller biloppstilingsplasser.

.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Seksjonseierne skal så langt som praktisk mulig betale de utgifter som relaterer seg til egen seksjon, slik som strøm, offentlige avgifter, forsikring mm.

Eierne av snr. 3 og 4 er ansvarlig for alle utgifter knyttet til egen bygning.

Eierne av snr. 1 og 2 bærer hver sin del av utgifter knyttet til eget hus med en halvpart hver. Snr. 2 bærer utgifter knyttet til egne garasje.

Utgifter som relaterer seg til fellesarealene slik som snørydding, gartner, vedlikehold og utbedring av felles utearealer skal betales etter sameiebrøk.
Vedlikehold og snømåking av gangvei til snr. 3 og 4 utføres og bekostes av snr. 3 og 4 med en ½ part hver.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Innvendig og utvendig vedlikeholdsplikt påligger seksjonseier.

Snr. 3 og 4 er ansvarlig for vedlikehold og utskiftninger på egne bygg.

Snr. 1 og 2 deler ansvaret for vedlikehold og utskifting på eget bygg.

Dette gjelder vedlikehold som holder bebyggelsen i samme stand og med de løsninger som var fra byggeår, med bla. kaldtloft.
Om Snr. 1 ønsker å oppgradere kjeller og da eks. har behov for ytterligere fuktsikring av grunnmur, må Snr. 1 dekke de kostander som en slik oppgraderinger medfører for de arealer som Snr. 1 disponerer.
Ønsker Snr. 2 å utbygge loftet, og ved dette har behov for at taket oppgraderes med isolasjon og annen teknisk løsning, må Snr. 2 dekke koster som er oppgradering/endring av konstruksjon/bruk.

Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fire medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her. En person fra hver seksjon skal sitte i styret.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.
Sameiet kan forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

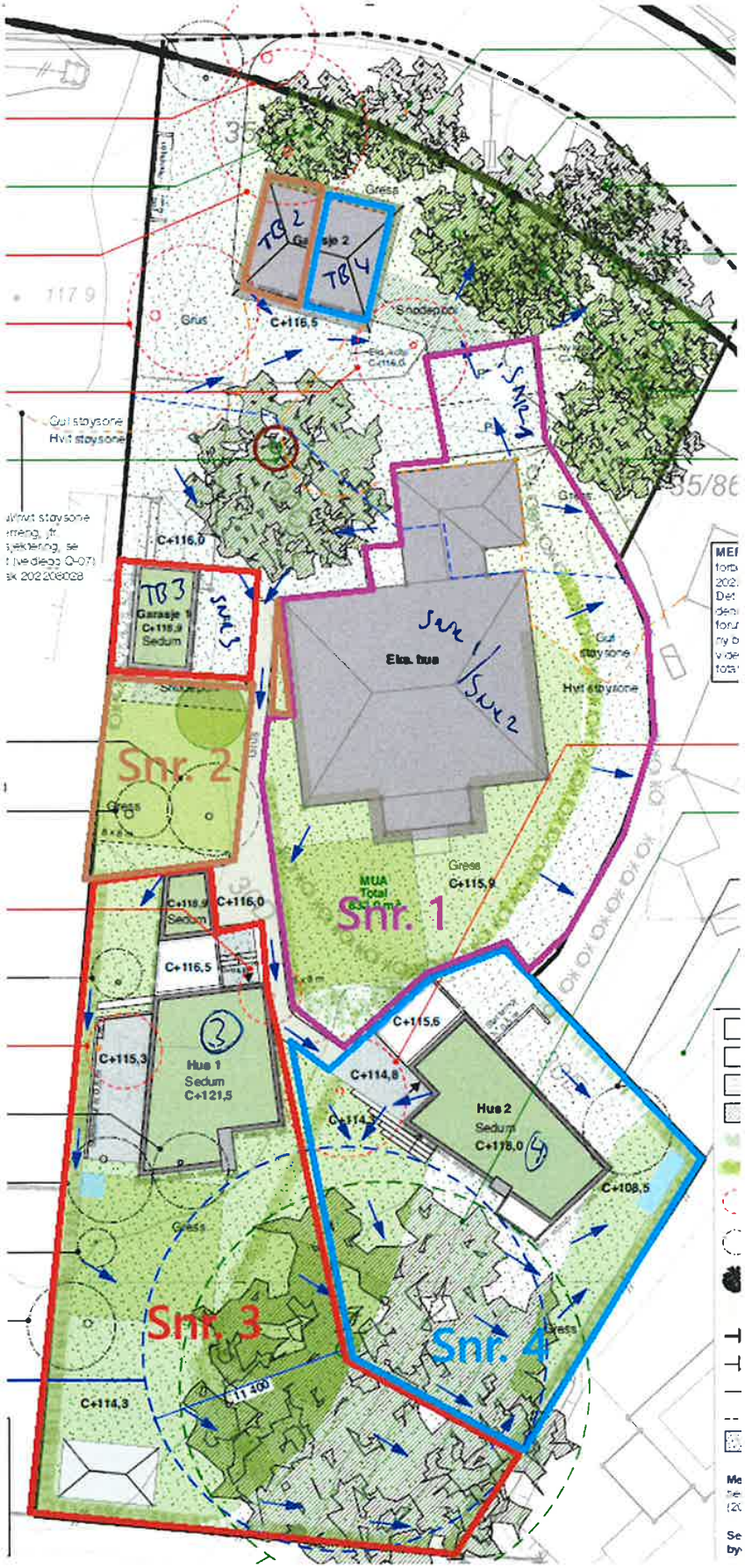
Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

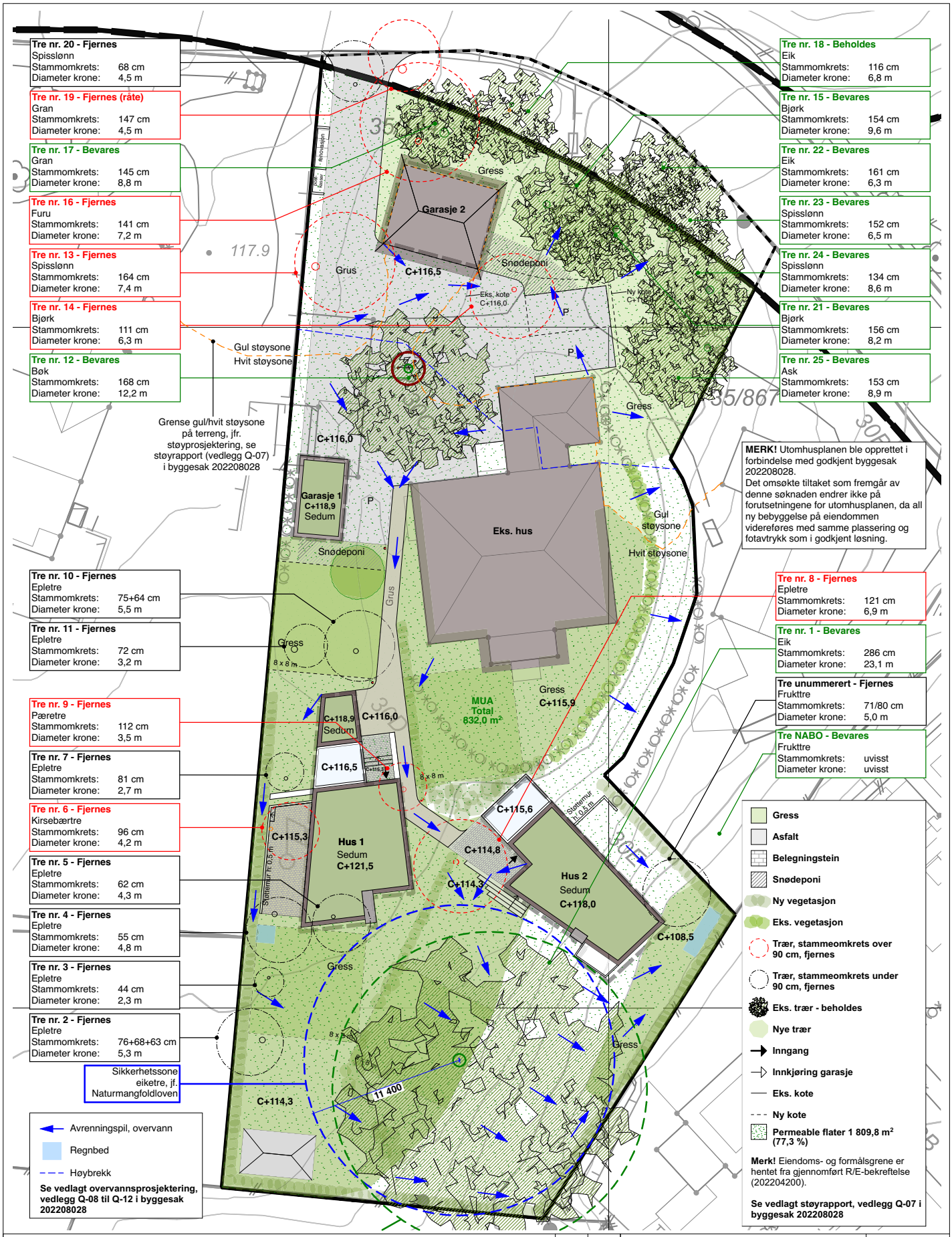
11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.


Snr. 1
Snr. 2
Snr. 3
Snr. 4
Eks. hus
Hus 1
Sedum
C+121,5
Hus 2
Sedum
C+118,0
Garasje 1
C+118,9
Sedum
MUA
Total
Gress
Grus
C+116,5
C+116,0
C+115,9
C+115,3
C+114,8
C+114,3
C+108,5
Gul støysone
Hvit støysone
TB2
TB3
TB4
SNR1
SNR2
SNR3
SNR4

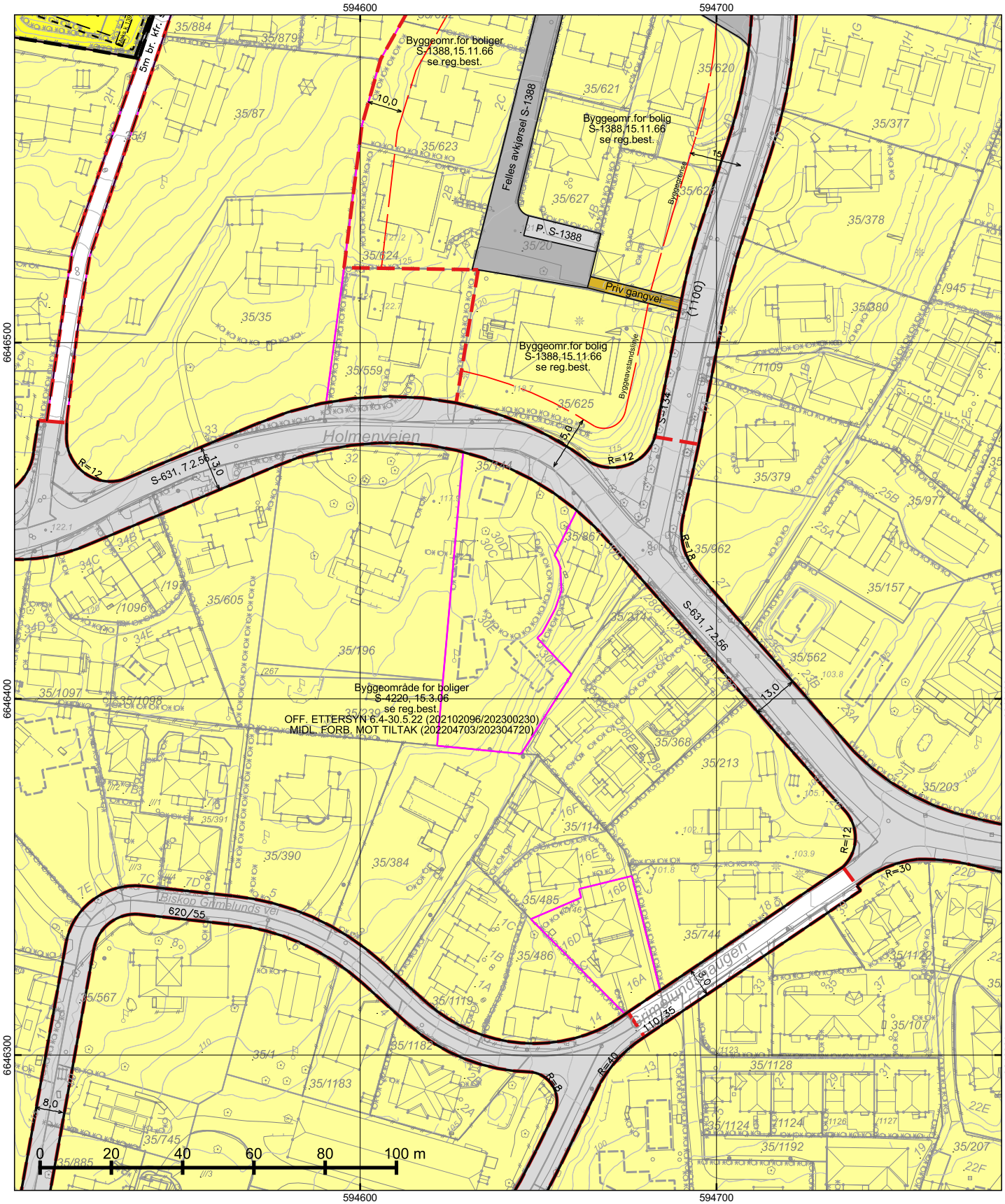


Rev. / Dato / Korreksjoner	Sign.	Kontroll

Tegningsnavn: Utomhusplan					Tegn. nr.: E-01.1
Dato: 19.03.2025	Mål v/A3: 1:250	Ansv: TF	Teg.: IMM	Kontroll: GS	Rev.

Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0565 Oslo
Org.Nr. 996 482 561 MVA
Tlf. 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no

Prosjektnavn : Holmenveien 30 C	Gnr. / Bnr. 35/144	Prosjektnr. 0446-4
Byggherre : Holmenveien 30 AS	Tegningsstatus: Rammesøknad	DAK filnavn: Holmenveien 30 - eks hus



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

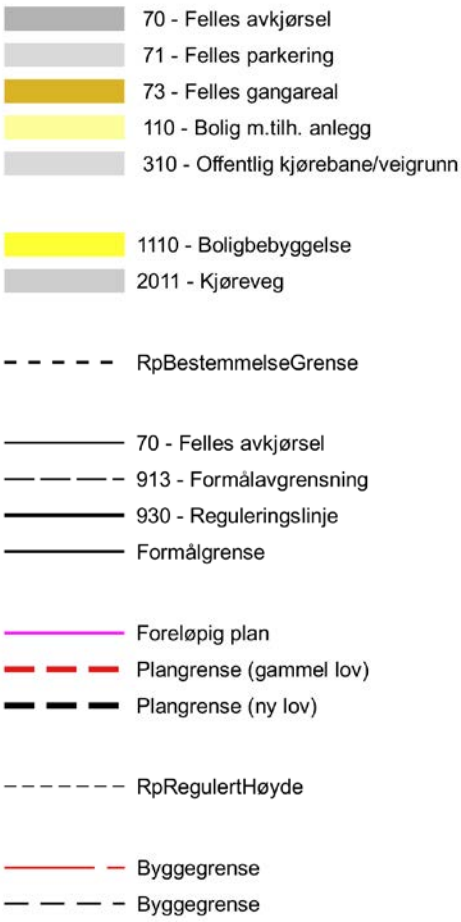
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

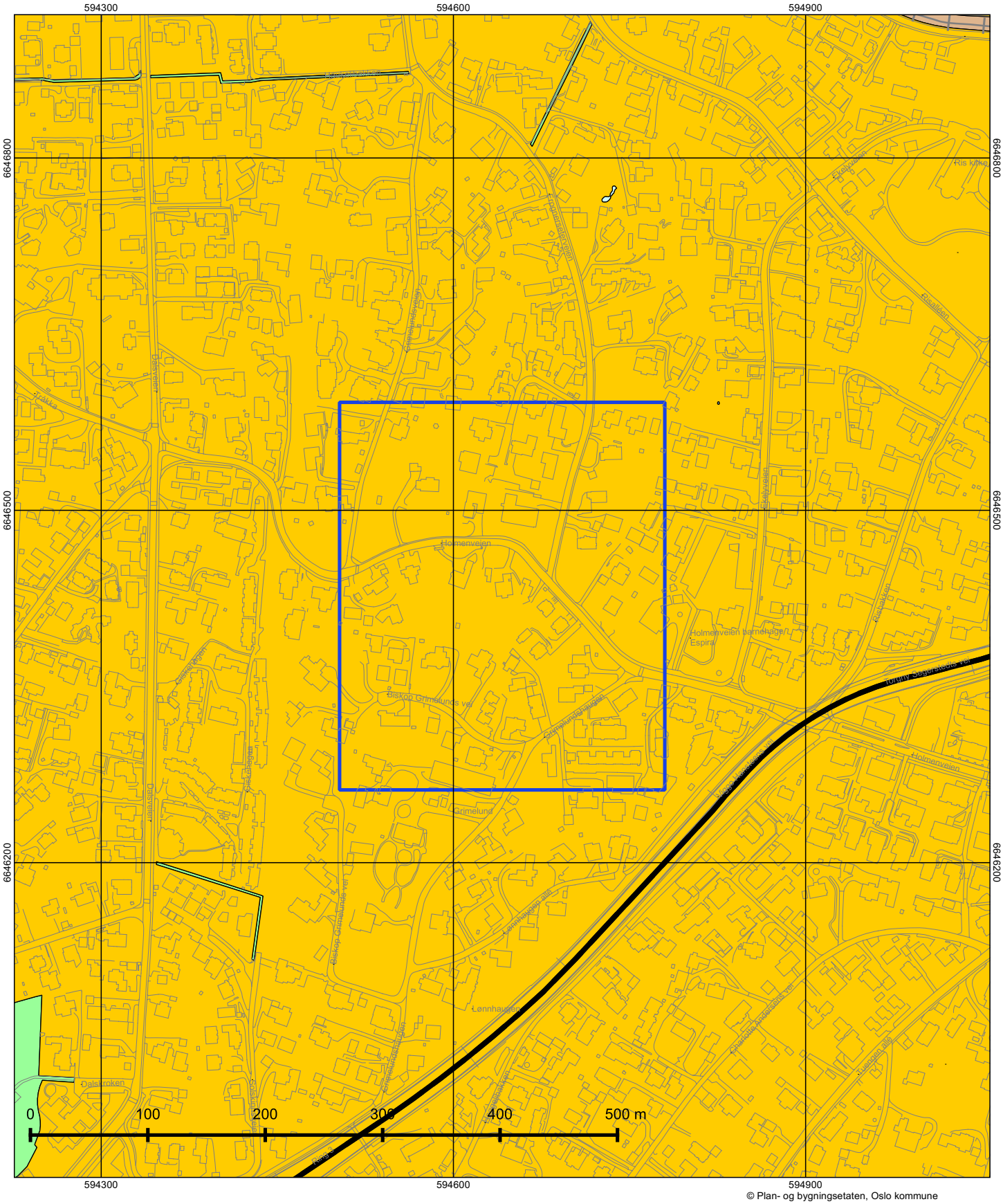
PlottID/Best.nr: 150207/ 86522837
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/144

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150207/86522837
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

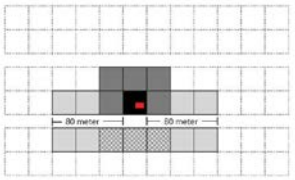
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

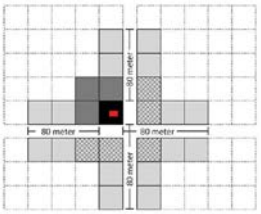
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

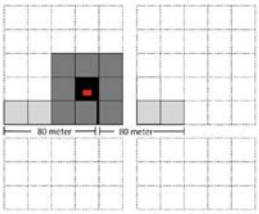
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



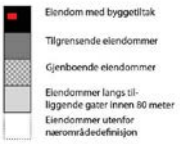
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

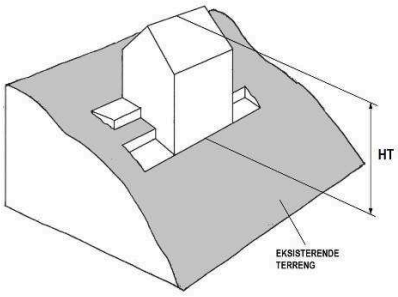
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

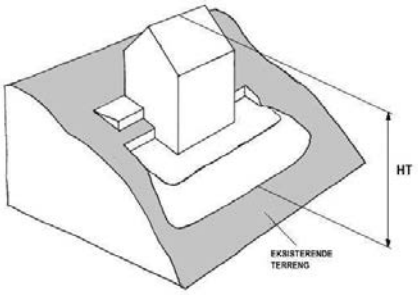
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-631

Regulering av Holmenveien mellom Risalleen og Dalsveien.

S-631 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.02.1956

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195601512

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V091075, 25870, V180867, V060583, 35178, V221205

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rikke Aalerud Zachariassen
0

Dato: 26.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522837
8875077

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.35 BNR. 144

Vi viser til bestilling av 20251125 for 0.

GNR. 35 BNR. 144

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.03.1909.

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

2483 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

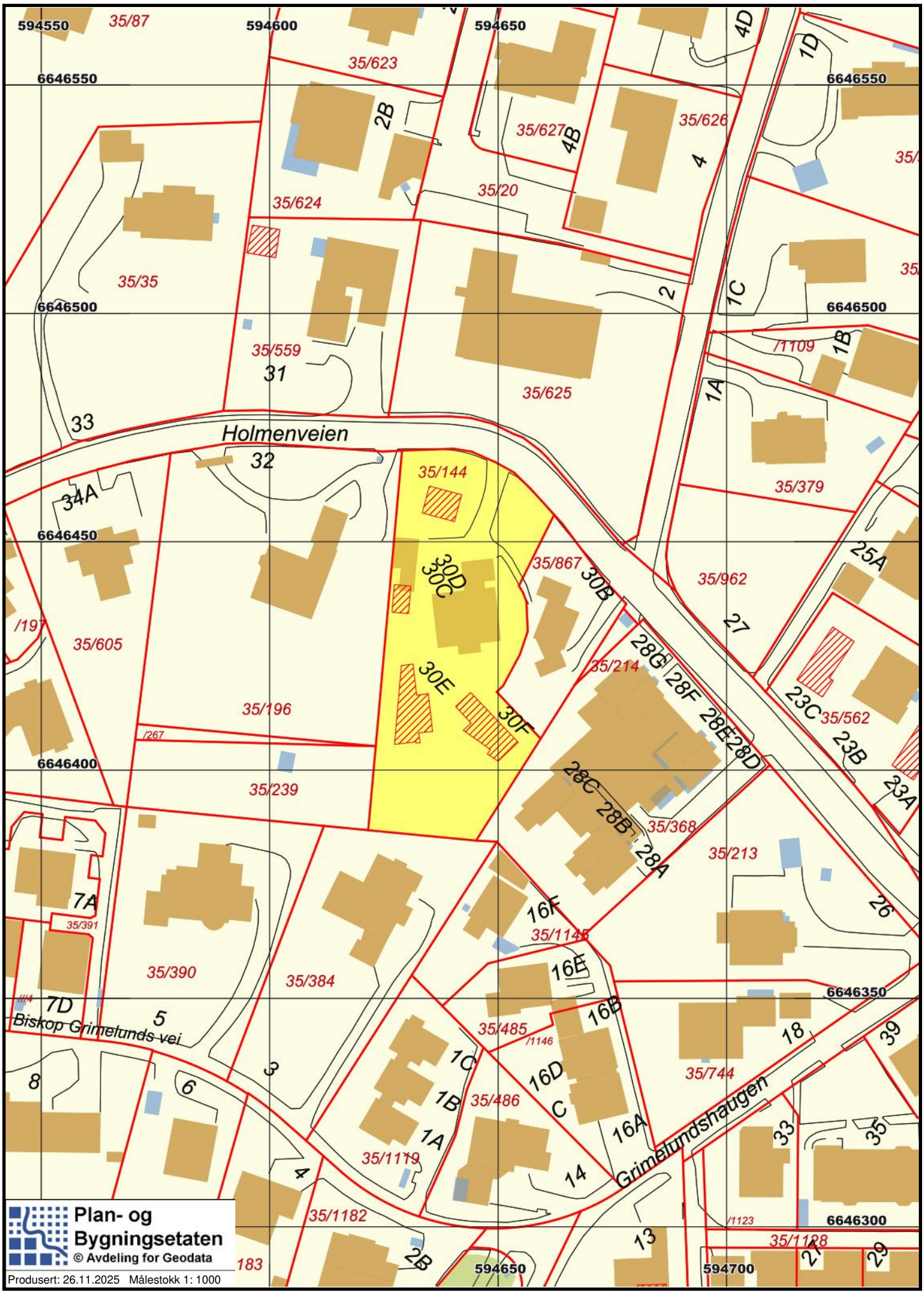
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 26.11.2025 Målestokk 1: 1000

CRUX ARKITEKTUR AS
Tromsøgata 5B
0565 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.01.2024
	202208028 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristoffer Smith-Meyer	

Adresse:	HOLMENVEIEN 30	Eiendom:	35/144/0/0
Tiltakshaver:	HOLMENVEIEN 30 AS	Søker:	CRUX ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse – Holmenveien 30

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av to eneboliger og garasjer, som vi mottok 25.05.2022.

Vi gir midlertidig dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 (som en integrert del av reguleringsplanen), og midlertidig dispensasjon fra kravet om å opparbeide veien i plan- og bygningsloven § 18-1.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i bydel Vestre Aker. Tiltaket innebærer oppføring av to eneboliger og to frittliggende garasjer, samt flytting av et uthus.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	Brutto: 2499 m² / Netto: 2339 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	Hus 1: 201,3 m² Hus 2: 197,2 m²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	305,6 m² i tiltaket / 496,6 m² totalt
Grad av utnytting	21,23 % BYA

Tiltakets høyde	Gesims hus 1: 5,91 meter / kote 121,45 Gesims hus 2: 5,5 meter / kote 118,10
Antall boenheter	2 boenheter omsøkt / 3 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	6 parkeringsplasser
Uteoppholdsareal	785 m²
Bebyggelse under bakken	13,16 %
Harde flater	22,7 %

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *byggeområde for boliger* i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.03.2015.

06.06.2023 vedtok vi et midlertidig forbud mot tiltak innenfor planområdet til S-4220 (småhusplanen). Vedtaket omfatter alle søknader som er sendt inn etter 12.04.2023 kl. 00.00. Søknaden ble sendt inn 25.05.2022, og den er derfor ikke omfattet av vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak.

Deler av eiendommen er regulert til underformål offentlig kjørebane/veigrunn i reguleringsplan Regulering av Holmenveien mellom Risalléen og Dalsveien, S-631, vedtatt 07.02.1956.

Hensynsoner og temakart

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

Eiendommen befinner seg i et område med gul og rød støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken, og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren (BYA) har uttalt seg om fjerning av åpent, overbygget areal og flytting av uthus, vurdering av eksisterende bebyggelses kulturminneverdi, samt funnpotensiale i grunnen. I brevet datert 29.03.2023 uttaler Byantikvaren blant annet at:

> Byantikvaren vurderer det som positivt at eksisterende hovedhus på eiendommen bevares, med den opprinnelige «hageterrassen», og at redskapsboden bevares. En fortetting/utbygging på eiendommen vil svekke bevaringsverdiene på eiendommen, men vi oppfatter miljøet som forholdsvis fragmentert, endret og fortettet allerede, og vi vil derfor ikke prioritere eiendommen så høyt at vi ber om midlertidig forbud mot tiltak for å regulere denne og øvrige eldre eiendommer med hensynssone – bevaring, kulturmiljø så lenge PBE finner at byggeprosjektet er i tråd med det gjeldende plangrunnlaget. Vi anbefaler at det opprinnelige uthuset/redskapsboden får en plassering nær hovedhuset, på en slik måte at det oppleves sammen med huset fra Holmenveien.
>
> (...)
>
> Funn i nærområdet, gammel navnetradisjon og tilknytning til kjent middelaldergård er viktige lokaliseringsfaktorer for forhistorisk bosetning, og Byantikvaren vurderer derfor at det er nødvendig med en arkeologisk registrering før vi kan gi endelig uttalelse i saken.

Byantikvaren har gjennomført arkeologisk registering på eiendommen. I uttalelse datert 20.10.2023 beskriver Byantikvaren resultatet av registreringen slik:

> Den arkeologiske registreringen ble gjennomført i felt den 27.09.2023 uten at det ble gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Undersøkelsesplikten er med dette oppfylt, og Byantikvaren har ingen videre kommentarer vedrørende automatisk fredete kulturminner.

Vi viser til Byantikvarens uttalelser i sin helhet.

Bymiljøetaten har uttalt seg til tiltakets påvirkning på utvalgt naturtype (hul eik). I uttalelsen datert 16.01.2024 skriver Bymiljøetaten blant annet at:

> Følgelig har Bymiljøetaten ingen innvendinger mot tiltaket i forhold til den kartlagte naturtypelokaliteten, så fremt søknadens medfølgende marksikringsplan og foreslåtte forebyggende og avbøtende tiltak følges under og etter anleggsfasen.

Når det gjelder øvrige trær på tomten uttaler Bymiljøetaten følgende:

> Derimot kan vi ikke se at det er nødvendig, eller behov for å felle trærne med nr. 13 og 16 i søknadens medfølgende tilstandsvurdering av trær. Disse trærne er vitale med en stor stammeomkrets og bør søkes bevart.
>
> (...)
>
> På bakgrunn av det sistnevnte foreslår Bymiljøetaten at marksikringsplan oppdateres med hensynssoner som også bevarer tre nr. 13 og 16 før rammetillatelse gis.

Vi viser for øvrig til Bymiljøetatens uttalelse i sin helhet.

Merknader fra naboer og gjenboere

Vi har mottatt nabomerknader i flere omganger. Siden saken først ble satt i bero, for senere å bli tatt til behandling mer enn syv måneder senere, har vi tatt med også merknader som skrevet

etter at søknaden om rammetillatelse ble sendt inn. Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Geir Even Asplin, Holmenveien 32, g.nr 35 b.nr 196
- Cecilie Paulsen og Erlend Høie, Holmenveien 28F, g.nr 35 b.nr 368
- Morten og Aleksandra Frimann-Dahl, Holmenveien 28C, g.nr 35 b.nr 368
- Bent Fredrik Langballe, Biskop Grimelunds vei 5, g.nr 35 b.nr 390
- Line Marie Stein Myklebust og Casper Jensen, Holmenveien 30B, g.nr 35 b.nr 867

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

- Midlertidig forbud mot tiltak i småhusplanen S-4220
- Trær, enkelte trær er ikke tegnet inn på utomhusplanen og hensynssonen rundt eika er ikke tilstrekkelig stor.
- Flytting av uthus
- Plassering av garasje 1 og hus 1
- Tiltaket er mangelfullt dokumentert med hensyn til plassering med tanke på eksisterende bebyggelse og øvrige omgivelser.
- Negativ påvirkning på eksisterende bolig, historisk eplehage, terreng og dyrelivet på tomten.
- Lav arkitektonisk kvalitet på ny bebyggelse og negativ innvirkning på naboeiendommer
- Overvannshåndtering på eiendommen etter felling av trær

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

- Søker forholder seg til føringer fra politisk ledelse og PBE vedrørende midlertidig forbud mot tiltak.
- Det er svært mange trær på eiendommen, og det er dessverre ikke mulig å bevare samtlige av disse ved gjennomføringen av prosjektet. Eksisterende bolig og eiketreet legger klare føringer for hvor ny bebyggelse kan plasseres.
- Arboristrapport og marksikringsplan gir et tilstrekkelig godt grunnlag for at de store trærne på eiendommen skal kunne ivaretas ved bygging, og etter gjennomført tiltak.
- Det store eiketreet er en stor, hul eik som omfattes av naturmangfoldsloven. Dette medfører at det må settes en større sikringssone rundt treet enn småhusplanen § 6.7 krever. Lovverket krever at sikringssone settes til 12 x stammediameter målt ved 1,3 m. Stammediameter, basert på omkrets, er 91 cm. Dette gir en sikringssone på 10,9 meter målt fra ytterkant av stammen. Måles det fra senter stamme er avstanden 11,4 meter. Vi har på bakgrunn av dette lagt inn en sikringssone på 11,4 m fra senter tre på utomhusplanen. Denne sikringssonen er større enn den ville vært dersom man bare hadde benyttet trekronen som dimensjonerende.
- Høsten 2023 er det foretatt ny registrering av et frukttre sørøst på eiendommen, og besiktigelse av et frukttre som står på naboeiendommen 36/867. Frukttreet på tiltakseiendommen er ikke omfattet av trevernet i småhusplanen § 6.7, og frukttreet på naboeiendommen kommer ikke i konflikt med tiltaket.

- Begge garasjene har et samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) på under 50 m^2, gesimshøyde på under 3,0 m og oppføres i én etasje. Disse kan dermed plasseres med avstand på minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen, jfr. SAK10 § 4-1 bokstav a.
- Hus 1 er plassert med minste avstand til nabogrense på 4,1 m. Hus 1 har i tillegg en levegg tilknyttet huset. Denne har en maks. høyde på 1,7 meter og er plassert med avstand til nabogrense 1,0 m. Den er dermed et ikke søknadspliktig tiltak, jfr. SAK10 § 4-1, og kan plasseres slik det fremgår av vedlagte tegninger.
- Når det gjelder dokumentasjon av nærområdet viser søker til vedlagte analyse av bebyggelsesstruktur og formingsfaktorer, oppriss av ny og eks bebyggelse, samt perspektiver.
- Gjeldende bestemmelser sier ikke noe om maksimalt tillatt masseuttak.
- Overvannsprosjekteringen er utarbeidet av ansvarlig foretak og prosjektert i samsvar med Oslo kommunes 3-trinnsstrategi.
- Søker mener de omsøkte tiltakene er godt tilpasset situasjonen de står i, både mht. hovedhus, trær, terreng og sol- og utsynsforhold. Eksisterende bolig på eiendommen er ikke ført opp på gul liste.

Vi viser ellers til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

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

Eiketreet som står sør på tomten er omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldsloven, og sikringssonen rundt treet er beregnet etter strengere krav enn småhusplanen § 6.7. Treets krone er målt inn nøyaktig av ansvarlig oppmålingsfirma, men plasseringen i skrånende terreng gjør at denne ikke står sentrisk over stammen. Marksikringsplanen skal sikre at eiketreet ikke skades, og vi vil kreve at en arborist følger opp marksikringsplanen gjennom bygg- og anleggsfasen.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar tilstrekkelig hensyn til sine naturgitte omgivelser

Eiendommen ligger i en sørøstvendt skråning, og har et grønt og frodig preg. Av størst verdi for eiendommens grønne preg og naturmangfold, er en større eik sør på eiendommen og flere større løvtrær nord på eiendommen mot Holmenveien. De nye boligene er plassert mellom sikringssonen til eiketreet og hageterrassen ved eksisterende bolig. Plasseringen innebærer at et større antall frukttrær må felles, inkludert flere trær som er vernet gjennom småhusplanen §

6.7. Selv om felling av trærne isolert sett er uheldig, er disse trærne vurdert å være av mindre verdi enn eiketreet. Plasseringen av de to nye boligene er vurdert å være i tråd med småhusplanens bestemmelser.

Garasjer og manøvreringsareal er prosjektert slik at både eksisterende eiketre og flesteparten av de større løvtrærne mot Holmenveien bevares. Bymiljøetaten har kommentert at ytterliggere to av trærne (nr. 13 og 16) som er plassert ved avkjørselen bør kunne bevares. Ansvarlig søker har redegjort for at opparbeidelse av avkjørselen og plassering av garasje 2, inkludert byggegrop, kommer i konflikt med den anslåtte rotsonen til de konkrete trærne. Ansvarlig søker deler ønsket om å bevare trærne, og anser det som mulig å bevare tre nr. 16 dersom det viser seg at trærnes røtter ikke går for langt ut i avkjørselen eller mot garasje 2.

Vi kan ikke se at alternativ plassering av og avkjørsel og garasje 2 vil redusere det totale behovet for å felle større trær nord på tomten. Vi ønsker i likhet med Byantikvaren og ansvarlig søker at de to større trærne bevares, til tross for at deler av tiltaket kommer i konflikt med rotsonen deres. Vi legger til grunn at den videre prosjekteringen og anleggsarbeidet på tomten vil avdekke om det lar seg gjøre å bevare trærne.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Eiendommen ligger i et uensartet småhusområde. Bygningene i nærområdet har til dels stor variasjon i orientering og plassering, og bærer preg av å være fortettet over tid. De nye boligene plasseres i bakkant av eksisterende bolig sett fra Holmenveien, og viderefører til dels en husrekke nummer to som allerede er etablert i Holmenveien 28 og 34. De to nye bygningsvolumene er klart mindre enn eksisterende bolig på eiendommen. At sistnevnte skal bevares er et positivt utgangspunkt for utvikling av eiendommen, og vår vurdering er at de nye boligenes fotavtrykk, høyder, plassering og orientering, innebærer en utnyttelse som både er tilstrekkelig godt tilpasset bebyggelsesstrukturen i området og tar hensyn til de naturgitte forutsetningene på tomten.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

En av de nye eneboligene (hus 2) er plassert inn i skråningen mot sørøst, slik at bygningskroppen tar opp terrengfallet. Ferdig planert terreng tilsvarer i all hovedsak eksisterende, oppmålt terreng. Det gjøres mindre skjæringer ved inngangsdører og ett større vindu, og en mindre fylling ved innkjøringen til den ene garasjen. Disse terrengendringene er opptil 0,5 meter høye eller dype.

Tiltaket er i tråd med småhusplanens bestemmelser om maksimale terrenginngrep i § 6.5.

Tiltaket berører kulturminner og antikvariske verdier

Eksisterende bolig på tomten er tegnet av Finn Knudsen, og har en viss historisk og arkitektonisk verdi. Hverken bygningen i seg selv, eller bygningsmiljøet den inngår i, er likevel vurdert å være av *særlig* arkitektonisk eller historisk betydning. Formingskravene i småhusplanen § 8 gjør seg derfor ikke gjeldende i denne byggesaken.

Et uthus bygget samtidig som hovedhuset skal bevares, men flyttes fra dagens plassering. Uthusets utforming og opprinnelige sammenheng med hovedhuset, tilsier at det bør plasseres i tilknytning til hovedhuset. Plasseringen som er vist i søknaden er likevel i tråd med reguleringsplanens bestemmelser, og den gjensidige tilpasningen mellom hovedhus og uthuset er ikke et moment som er sterkt nok til at vi vil kreve en alternativ plassering.

Byantikvaren har utført arkeologisk registrering på eiendommen, uten at det er gjort funn av kulturminner i grunnen.

Tiltakets utforming

De to nye eneboligene har et moderne uttrykk, med flatt tak, fotavtrykk med avvikende form og større glassflater. Materialbruken harmonerer med det arkitektoniske uttrykket som er valgt. Nybyggene utgjør et klart brudd med det opprinnelige hovedhuset. Bruk av lys murpuss vil likevel gi en viss tilpasning og sammenheng mellom den opprinnelige og den nye bebyggelsen.

Parkeringsløsningen innebærer at et eksisterende tuntre (bøk) vil utgjøre et sentrum av manøvreringsarealet. Dette tilfører kvaliteter til en del av tomten som ellers ville bestått av kun gråareal. Størst del av den ubebygde delen av tomten ligger mot sør, og gir uteoppholdsareal med god kvalitet for de nye boenhetene.

Småhusplanen har definerte kriterier for deler av vurderingen av visuelle kvaliteter, og prosjektet oppfyller disse kriteriene ved at blant annet takform, materialbruk og høyde er tilsvarende som boliger i nærområdet.

Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tiltaket er vurdert i tråd med pbl. § 21-4. Aktuelle fagområder i tiltaket er belagt med ansvarlige foretak etter reglene i pbl. kapittel 23.

Tilgjengelig boenhet

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

Vår vurdering av nabomerknader

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

Når det gjelder merknadene om overvannshåndtering, terrengendringer, plassering av ny bebyggelse, og innsendt dokumentasjon i søknaden, viser vi til ansvarlig søkers redegjørelse.

Sikringssonen rundt eiketreet er beregnet etter naturmangfoldsloven, og den er større enn hva tilfellet ville vært dersom det kun var småhusplanen § 6.7 som ble lagt til grunn. Vi viser i denne sammenhengen til redegjørelsen vi mottok fra ansvarlig søker 20.11.2023.

Dispensasjon

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

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 (midlertidig dispensasjon)
Hensikten bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av vegen og vegsystemet, samt å ivareta miljø- og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. Vi vurderer at tiltakets plassering ikke er i strid med hensynet bak bestemmelsen.

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide veien (midlertidig dispensasjon)
Eier vedkjenner seg herved plikt til opparbeidelse av vei iht. PBL §18-1. Det søkes herved om dispensasjon fra denne.

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om å opparbeide Holmenveien

Holmenveien er opparbeidet i en bredde på mellom 8 og 9 meter (kjørebane og fortau), og er dermed smalere enn regulert bredde 13 meter. Tiltaket er derfor avhengig av midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd, bokstav a.

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

Tiltaket dere søker om kan føre til at det blir noe økt trafikk og belastning på veien. Økningen er etter Plan- og bygningsetatens vurdering likevel ikke så stor at trafikksikkerheten blir skadelidende dersom veien ikke blir opparbeidet i henhold til nåværende regulering. Veiens bredde er mellom 8 og 9 meter, inkludert fortau. Dette er etter etatens vurdering tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte.

Dispensasjonen er midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette er for å sikre at reguleringsplanen kan bli gjennomført som tenkt,

dersom den samlede belastningen på veien blir så stor at veien må bli opparbeidet slik den er regulert. Plan- og bygningsetaten mener at et slikt vilkår vil lette gjennomføringen av veiopparbeidelsen i fremtiden. På bakgrunn av dette vurderer vi at en midlertidig dispensasjon ikke fører til at hensynene bak pbl. § 18-1 første ledd bokstav a, blir vesentlig tilsidesatt.

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

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

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

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

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a om opparbeidelse av Holmenveien. Som vilkår for dispensasjon må det sendes inn en tinglyst erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei. Dette må sendes inn innen søknad om igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningsetaten 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.

Gjeldende plan er vedtatt 2006, og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for ny frittliggende garasje er 10,6 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

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

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 4,4 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 tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

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

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor midlertidig dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Garasjen kan plasseres 10,6 meter fra midten av Holmenveien.

Plan- og bygningsetaten 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 202208028			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	24.05.2022	1/17
Plan hus 1	E-04.1	24.05.2022	1/24
Plan hus 2	E-04.2	24.05.2022	1/25
Plan, snitt og fasade garasje 2	E-04.4	24.05.2022	1/27
Plan, snitt og fasader garasje 1	E-04.3	24.05.2022	1/28
Snitt A og B hus 1	E-03.1	24.05.2022	1/29
Snitt C og D hus 2	E-03.2	24.05.2022	1/30
Fasade nord og sør hus 1	E-02.2	24.05.2022	1/33
Fasade vest og øst hus 1	E-02.1	24.05.2022	1/34
Fasade sørvest og sørøst hus 2	E-02.3	24.05.2022	1/35
Fasade nordøst og nordvest hus 2	E-02.4	24.05.2022	1/36
Avkjørselsplan	D-02	20.03.2023	20/7
Snitt avkjørsel	E-03.3	20.03.2023	20/9
Utomhusplan	E-01.1	15.06.2022	34/3
Marksikringsplan	E-01.3	09.11.2023	34/4

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger. Tiltaket skal plasseres 1 meter fra nabogrensen (garasje) og 4,1 meter fra nabogrensen (enebolig), og inntil 10,6 meter fra midten av regulert Holmenveien. Høydeplasseringen er definert som overkant gulv 1. etasje, og fastsettes til kote 115,3 for hus 1 og kote 111,95 for hus 2.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202208028	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
922252556 CRUX ARKITEKTUR AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl. 1 PRO - Arkitekturprosjektering, tkl. 1
968142739 INGENIØRKONTORET INGENIA AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg herunder overvann, tkl. 2
914549760 NERDRUMS OPMAALING AS	PRO - Oppmåling av terreng og innmåling av trær, tkl. 3
913421949 PLANAKUSTIKK AS	PRO - Støyprosjektering, tkl. 2
998098688 TRIFOLIA AS	PRO - Åpen overvannshåndtering, 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, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

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

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for 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
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
    - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei
- tinglyst midlertidighetserklæring for plassering i strid med veglova

- Ansvarsrett for UTF oppfølging av marksikringsplan
    - En arborist skal erklære ansvar for at marksikringsplanen følges opp i bygg- og anleggsfasen.

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
    - 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 sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

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

Følg saken på Saksinnsyn

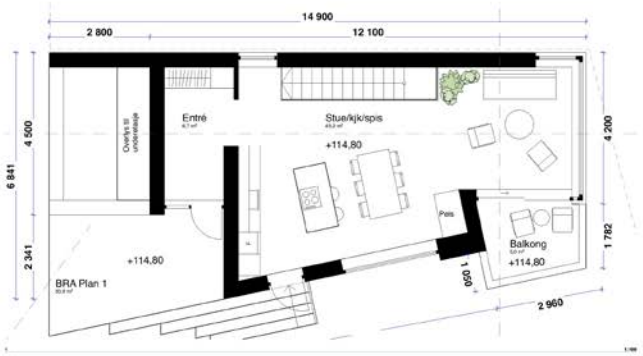
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

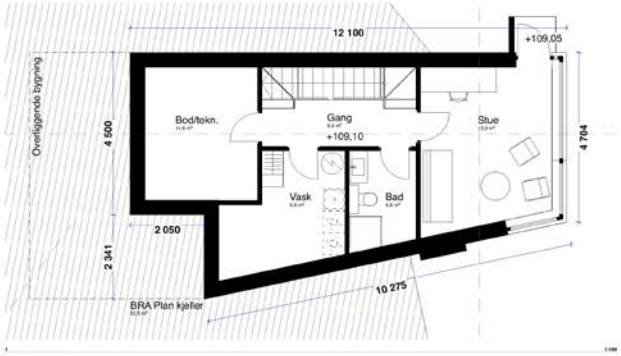
Kristoffer Smith-Meyer - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Vedlegg i sak 202208028-18	
Nr	**Beskrivelse**
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Veierklæring-formular
3	Orientering om veierklæring
4	Midlertidighetserklæring - Orientering
5	Midlertidighetserklæring
6	Vedlegg vann - Holmenveien 30 - Oppføring av to eneboliger og ga

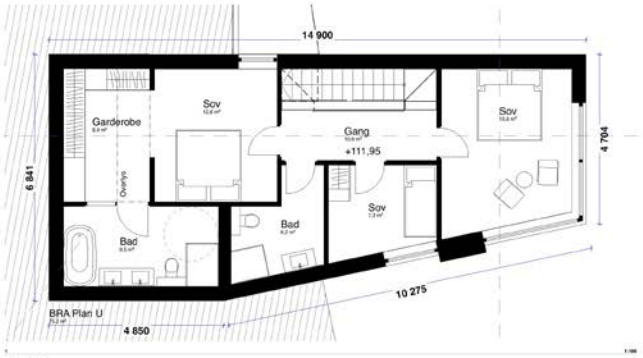
Kopi til:
HOLMENVEIEN 30 AS, Nedre Skøyen vei 3, 0277 OSLO
Geir Even Asplin, Holmenveien 32, 0374 OSLO
Cecilie Paulsen og Erlend Høie, Holmenveien 28 F, 0374 OSLO
Morten og Aleksandra Frimann-Dahl, Holmenveien 28C, 0374 OSLO
Bent Fredrik Langballe, Biskop Grimelunds vei 5, 0374 OSLO
Line Marie Stein Myklebust og Casper Jensen, Holmenveien 30B, 0374 OSLO



Plan 1



Plan Kjeller



Plan U

BRA

Hus nr.	Zone Name	BRA
Hus 1		
Underetasje	BRA Plan U	65,9
1. Etasje	BRA Garasje Hus 1	17,1
1. Etasje	BRA Plan 1	55,4
1. Etasje	BRA Skrivestue	7,5
2. Etasje	BRA Plan 2	55,4
		201,3 m²
Hus 2		
Kjeller	BRA Plan kjeller	53,5
Underetasje	BRA Plan U	75,2
1. Etasje	BRA Garasje Hus 2	17,7
1. Etasje	BRA Plan 1	50,8
		197,2 m²
Hus 3		
1. Etasje	BRA Garasje Eks. hus	17,7
		17,7 m²
		416,2 m²

CRUX
Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0565 Oslo
Org.Nr.: 996 482 561 MVA
Tlf. 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no

Rev. / Dato / Korreksjoner	Sign.	Kontroll

Prosjektnavn:		Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.	Tegningsnavn:				Tegn. nr.:
Holmenveien 30		35/144	0446	Hus 2 - Planer				E-04.2
Byggherre:	Tegningsstatus:	DAK filnavn:		Dato:	Mål v/A3:	Ansv:	Teg.:	Kontroll:	Rev.
Holmenveien 30 AS	Rammesøknad	Holmenveien 30_RS.pln		24.05.2022	1:100	TF	GS	SB	

Plan- og bygningsetaten

Oslo

CRUX ARKITEKTUR AS
Tromsøgata 5B
0565 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.07.2024
	202208028 - 68 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristoffer Smith-Meyer	

Adresse:	HOLMENVEIEN 30	Eiendom:	35/144/0/0
Tiltakshaver:	HOLMENVEIEN 30 AS	Søker:	CRUX ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse del 1 – Holmenveien 30

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av to eneboliger og garasjer, mottatt 16.05.2024.

Igangsettingstillatelsen omfatter graving, grunnarbeider og betong.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Eiendommen ligger i bydel Vestre Aker. Tiltaket innebærer oppføring av to eneboliger og to frittliggende garasjer, samt flytting av et uthus

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202208028	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
916721153 BREVIK AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl. 1 UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl. 1 UTF - Veg- og grunnarbeider: graving, tkl. 1 UTF - Naturbasert (åpen) overvannshåndtering, tkl. 2

	UTF: Utvendige vann- og avløpsledninger og overvannsanlegg (lukket overvannshåndtering), tkl. 1
922252556 CRUX ARKITEKTUR AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl. 1 PRO - Arkitekturprosjektering, tkl. 1
990097305 GRUNNMUR AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet betong, tkl. 1 UTF - Støpt gulv, støpte vegger, radontiltak, tkl. 1
968142739 INGENIØRKONTORET INGENIA AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg herunder overvann, tkl. 2
925927430 KRAFSA AS	UTF - Oppfølging av marksikringsplan i bygg- og anleggsfasen, tkl. 1
914549760 NERDRUMS OPMAALING AS	PRO - Oppmåling av trær og innmåling av trær, tkl. 3
913421949 PLANAKUSTIKK AS	PRO - Støyprosjektering, tkl. 2
981174682 RØRPARTNER VARME & SANITÆR AS	PRO - Utvendige vann- og avløpsledninger, tkl. 2
998098688 TRIFOLIA AS	PRO - Åpen overvannshåndtering, tkl. 2

Tilsyn

Plan- og bygningsetaten vurderer å gjennomføre tilsyn i saken.

Vilkår i den videre prosessen

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
    - 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 sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten

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

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202208028

Andre forhold som har betydning for tiltaket

Vi minner om at aktsomhetsplikten i naturmangfoldsloven gjør seg gjeldende underveis i bygge- og anleggsarbeidene, og at hensynet til utvalgt naturtype hul eik må være absolutt i denne sammenhengen.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Kristoffer Smith-Meyer - saksbehandler
Murtaza Hussain - seksjonsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
HOLMENVEIEN 30 AS, Nedre Skøyen vei 3, 0277 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

CRUX ARKITEKTUR AS
Tromsøgata 5B
0565 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.11.2024
	202208028 - 72 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Lytvynenko	

Adresse:	HOLMENVEIEN 30	Eiendom:	35/144/0/0
Tiltakshaver:	HOLMENVEIEN 30 AS	Søker:	CRUX ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse del 2 – Holmenveien 30

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av to eneboliger og garasjer, mottatt 24.10.2024.

Igangsettingstillatelsen omfatter resten av tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Eiendommen ligger i bydel Vestre Aker. Tiltaket innebærer oppføring av to eneboliger og to frittliggende garasjer, samt flytting av et uthus.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202208028	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
984912471 BACAS AS	UTF - UTF - Ventilasjon- og klimainstallasjoner, tkl.1

984912471 BACAS AS	PRO - PRO - Ventilasjon- og klimainstallasjoner, tkl.1
916721153 BREVIK AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl. 1 UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl. 1 UTF - Veg- og grunnarbeider: graving, tkl. 1 UTF - Naturbasert (åpen) overvannshåndtering, tkl. 2 UTF: Utvendige vann- og avløpsledninger og overvannsanlegg (lukket overvannshåndtering), tkl. 1
991113460 BYGGSPESIALISTEN ØST AS	UTF - UTF - Tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner, tkl.1
922252556 CRUX ARKITEKTUR AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl. 1 PRO - Arkitekturprosjektering, tkl. 1
980875202 FOLLOTAKSTMANN STEIN HAUGEN	KONTROLL - KONTROLL - Våtrom, tkl.1
980875202 FOLLOTAKSTMANN STEIN HAUGEN	KONTROLL - KONTROLL - Lufttetthet, tkl.1
990097305 GRUNNMUR AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet betong, tkl. 1 UTF - Støpt gulv, støpte vegger, radontiltak, tkl. 1
968142739 INGENIØRKONTORET INGENIA AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg herunder overvann, tkl. 2
895698032 KOLSÅS RØR AS	UTF - UTF - Innvendige sanitærinstallasjoner, tkl.1
895698032 KOLSÅS RØR AS	PRO - PRO - Innvendige sanitærinstallasjoner, tkl.1
925927430 KRAFSA AS	UTF - Oppfølging av marksikrignsplan i bygg- og anleggsfasen, tkl. 1
914549760 NERDRUMS OPMAALING AS	PRO - Oppmåling av trær og innmåling av trær, tkl. 3
963130007 NTG AS	UTF - UTF - Membran og flislegging, tkl.1

913421949 PLANAKUSTIKK AS	PRO - Støyprosjektering, tkl. 2
981174682 RØRPARTNER VARME & SANITÆR AS	PRO - Utvendige vann- og avløpsledninger, tkl. 2
963434472 STØREN TREINDUSTRI AS	PRO - PRO - Konstruksjonssikkerhet egen trehusleveranse, tkl.1
928555550 SYSTEM TAK AS	UTF - UTF - Taktekking, tkl.2
998098688 TRIFOLIA AS	PRO - Åpen overvannshåndtering, tkl. 2

Vilkår i den videre prosessen

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

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

Vilkår for ferdigattest:

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - 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 sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202208028

Klagefristen er tre uker

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

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

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

Vennlig hilsen

Anna Lytvynenko - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
HOLMENVEIEN 30 AS, Nedre Skøyen vei 3, 0277 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

CRUX ARKITEKTUR AS
Tromsøgata 5B
0565 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.08.2025
	202208028 - 74 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Lytvynenko	

Adresse:	HOLMENVEIEN 30 D-E	Eiendom:	35/144/0/0
Tiltakshaver:	HOLMENVEIEN 30 AS	Søker:	CRUX ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Endret tillatelse - Holmenveien 30 D-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 12.06.2025.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 26.01.2024. Endringssøknaden omfatter justering av garasje 2 og etablering av to løfteinnretninger.

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

Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstillatelsen. Vilkårene finner du under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av tiltaket

Eiendommen ligger i bydel Vestre Aker. Tiltaket innebærer oppføring av to eneboliger og to frittliggende garasjer, samt flytting av et uthus.
Endringssøknaden omfatter justering av høyde og takform og etablering av to løfteinnretninger på garasje 2.

Tiltakets høyde	Møne: 4, 953 meter, +121,19 kote Gesims: 3, 74 meter, +119, 98 kote
Antall parkeringsplasser	4 parkeringsplasser

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *byggeområde for boliger* i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.03.2015.

Deler av eiendommen er regulert til underformål offentlig *kjørebane/veigrunn* i reguleringsplan Regulering av Holmenveien mellom Risalléen og Dalsveien, S-631, vedtatt 07.02.1956.

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

Eiendommen befinner seg i et område med gul og rød støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet.

Tidligere saksbehandling

Rammetillatelse ble gitt 26.01.2024. Igangsettingstillatelsene ble gitt den 01.07.2024 og 11.11.2024.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken, og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets utforming

Søknaden gjelder endring av garasje 2. Det endres både høyde og takform. Gesimshøyden økes til 3,74 meter, mønehøyden økes til 4, 953 meter. Takformen endres fra dagens løsning til et valmet tak, og utvendig kledning oppdateres til malt trepanel.

Økningen i høyden gjøres for å tilrettelegge for to parkeringsplasser i høyden, ved bruk av to løfteinnretninger.

Dispensasjon

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 kunne få tillatelse.

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Det søkes om endring av garasjeutforming, avstand til midten av reguleringsvei endre ikke seg. Søker mener at plasseringen av garasje 2 ikke er til hinder for trafikkavviklingen i Holmenveien. Garasjen er plassert på et nivå som ligger høyere enn veien og vil dermed ikke forverre siktforhold for kjørende i adkomstvegen i særlig grad. Garasjen er frittliggende og er plassert med innkjøringen på motsatt side av veien. Den er også plassert mer enn 1,0 m fra regulert vegkant og forholder seg dermed til kommunens veileder «Plassering av byggverk nær offentlig vei».

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi 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 endringstillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006, og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for ny frittliggende garasje er 10,6 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

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

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 4,4 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 tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

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

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor midlertidig dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Garasjen kan plasseres 10,6 meter fra midten av Holmenveien.

Plan- og bygningsetaten 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 202208028			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan hus 1	E-04.1	24.05.2022	1/24
Plan hus 2	E-04.2	24.05.2022	1/25
Plan, snitt og fasader garasje 1	E-04.3	24.05.2022	1/28
Snitt A og B hus 1	E-03.1	24.05.2022	1/29
Snitt C og D hus 2	E-03.2	24.05.2022	1/30
Fasade nord og sør hus 1	E-02.2	24.05.2022	1/33
Fasade vest og øst hus 1	E-02.1	24.05.2022	1/34
Fasade sørvest og sørøst hus 2	E-02.3	24.05.2022	1/35
Fasade nordøst og nordvest hus 2	E-02.4	24.05.2022	1/36
Avkjørselsplan	D-02	20.03.2023	20/7
Snitt avkjørsel	E-03.3	20.03.2023	20/9
Marksikringsplan	E-01.3	09.11.2023	34/4
Situasjonsplan	D-01	11.06.2025	73/7
Utomhusplan	E-01.1	11.06.2025	73/8
Plan, snitt og fasader - Garasje 2	E-04.5	18.03.2025	73/9

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202208028	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
984912471 BACAS AS	PRO - Ventilasjon- og klimainstallasjoner, tkl.1
	UTF - Ventilasjon- og klimainstallasjoner, tkl.1
916721153 BREVIK AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.1
	UTF - Naturbasert (åpen) overvannshåndtering, tkl.2
	UTF - Innmåling og utstikking av tiltak UTF -Veg- og grunnarbeider: graving UTF - Utvendige vann- og avløpsledninger og overvannsanlegg (lukket overvannshåndtering), tkl.1
991113460 BYGGSPESIALISTEN ØST AS	UTF - Tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner, tkl.1
922252556 CRUX ARKITEKTUR AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.1
	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
911917580 EF MOTOR AS	PRO - Løfteinnretning for bil, tkl.1
	UTF - UTF løfteinnretning, tkl.1
980875202 FOLLOTAKSTMANN STEIN HAUGEN	KONTROLL - KONTROLL - Lufttetthet , tkl.1
	KONTROLL - KONTROLL - Våtrom, tkl.1
990097305 GRUNNMUR AS	UTF - Støpt gulv, støpte vegger, radontiltak, tkl.1
	PRO - Konstruksjonssikkerhet betong, tkl.1
968142739 INGENIØRKONTORET INGENIA AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg herunder overvann, tkl.2
895698032 KOLSÅS RØR AS	UTF - Innvendige sanitærinstallasjoner, tkl.1
	PRO - Innvendige sanitærinstallasjoner, tkl.1
925927430 KRAFSA AS	UTF - Oppfølging av marksikrignsplan i bygg- og anleggsfasen, tkl.1
914549760 NERDRUMS OPMAALING AS	PRO - Oppmåling av trær og innmåling av trær, tkl.3
923419241 NORSK BYGGEKONTROLL AS	KONTROLL - Kontroll av prosjektering av løfteinnretninger, tkl.1

963130007 NTG AS	UTF - Membran og flislegging, tkl.1
913421949 PLANAKUSTIKK AS	PRO - Støyprosjektering, tkl.2
981174682 RØRPARTNER VARME & SANITÆR AS	PRO - Utvendige vann- og avløpsledninger, tkl.2
963434472 STØREN TREINDUSTRI AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet egen trehusleveranse, tkl.1
928555550 SYSTEM TAK AS	UTF - Taktekking, tkl.2
998098688 TRIFOLIA AS	PRO - Åpen overvannshåndtering, tkl.2

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, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

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

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- kopi av tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra veilova § 29
- driftstillatelse for bilheis

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - 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 sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten

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

Tillatelsen gjelder i tre år

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Anna Lytvynenko - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
HOLMENVEIEN 30 AS, Nedre Skøyen vei 3, 0277 OSLO

Vedlegg i sak 202208028-74	
Nr	**Beskrivelse**
1	Endret tillatelse (Dette dokument)
2	Midlertidighetserklæring avstand til vei, orientering
3	Midlertidighetserklæring avstand til vei

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614866718
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
260150	STEIN MILLE	H0101	Holmenveien 20B, 0374 OSLO
090865	STEIN OLE GABRIEL		Vestmarkveien 87, 1341 SLEPENDEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	35	144

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	35	144	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	144	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	144	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	144	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR 1303469
29 OKT 2025
STATENS KARTVERK
Marit Ruste Pedersen

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Karin Mellbye 45726862

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokat Einar Edin	920172717	edin@edin.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
P.B. 3151 Elisenberg	0208	OSLO	92890000

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	35	144	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
26015031475	Stein Mille	1/2
09086531574	Stein Ole Gabriel	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
~~Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.~~

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		4				Nevner =		4											

Dato	Innsenderens underskrift
1/7-25	EINAR EDIN ADVOKAT MNA OSLO

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
1/7-25	EINAR EDIN ADVOKAT MNA OSLO

GNR 35 BNR. 144 I OSLO

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 26/6-25	Jon Strand	JON STRAND
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Holmenveien 30 A/S
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		IHS. GRETHE FULLMANT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	35	144	

Dato	Underskrift	Stempel
22.09.2025	Inger Dyås	Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
1/7-25	EINAR EDIN ADVOKAT MNA OSLO

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

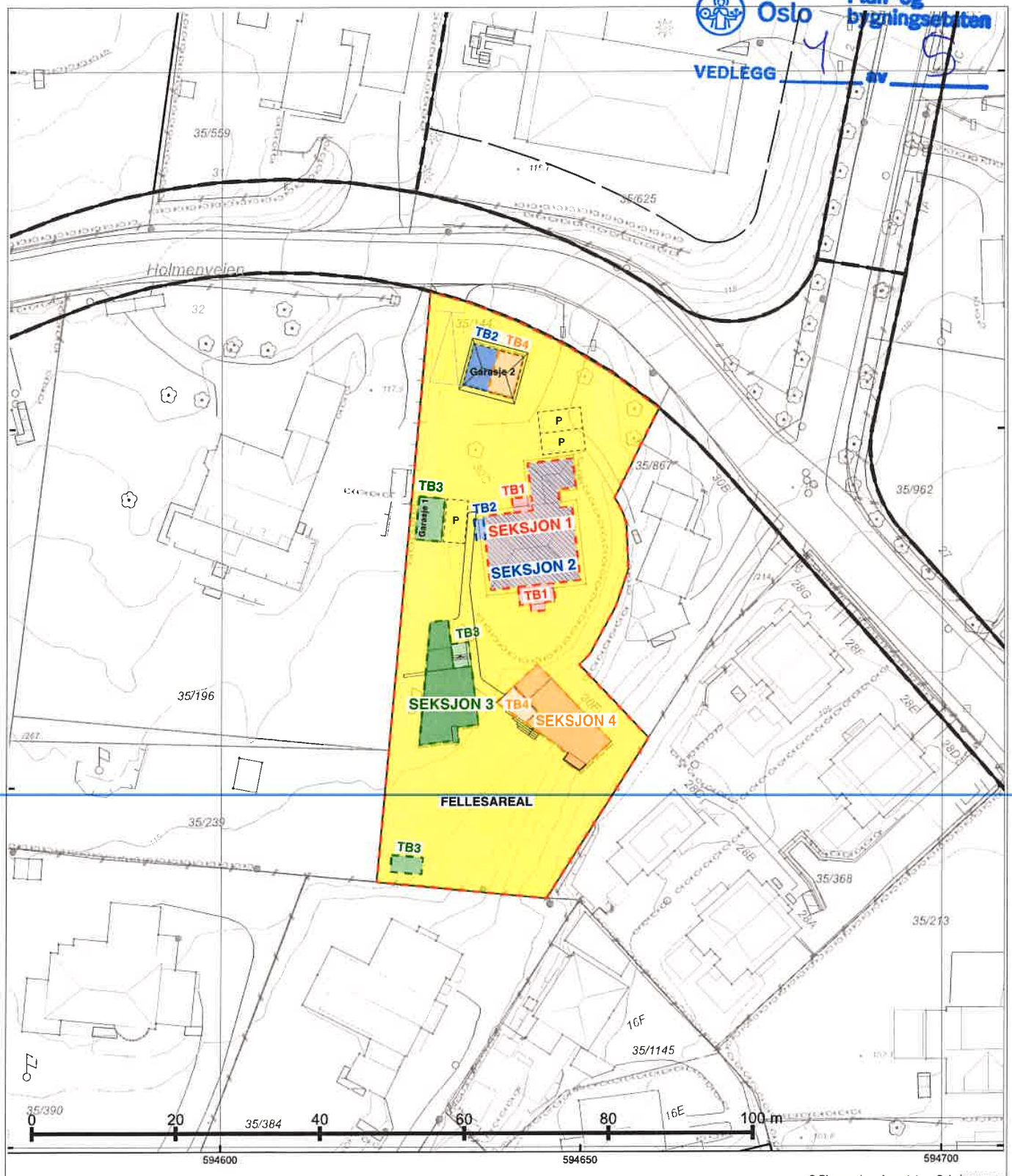
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
1/7-25	EINAR EDIN ADVOKAT MNA OSLO

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 1 av 5



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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

Rev. / Dato / Korreksjoner	Sign.	Kontroll
A / 12.9.2025 / Justering seksjonering (TB)	GBS	SB
B / 15.9.2025 / Justert TB i garasje 2	GBS	SB

Beskrivelse:

Tegningsnavn:					Tegn. nr.:
Situasjonsplan - Seksjonering					1
Dato:	Mål v/A3:	Ansv:	Tegn.:	Kontroll:	Rev.
25.6.2025	1:500	TF	IMM	GS	B

Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0565 Oslo
Org.Nr. 996 482 561 MVA
Tlf. 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no

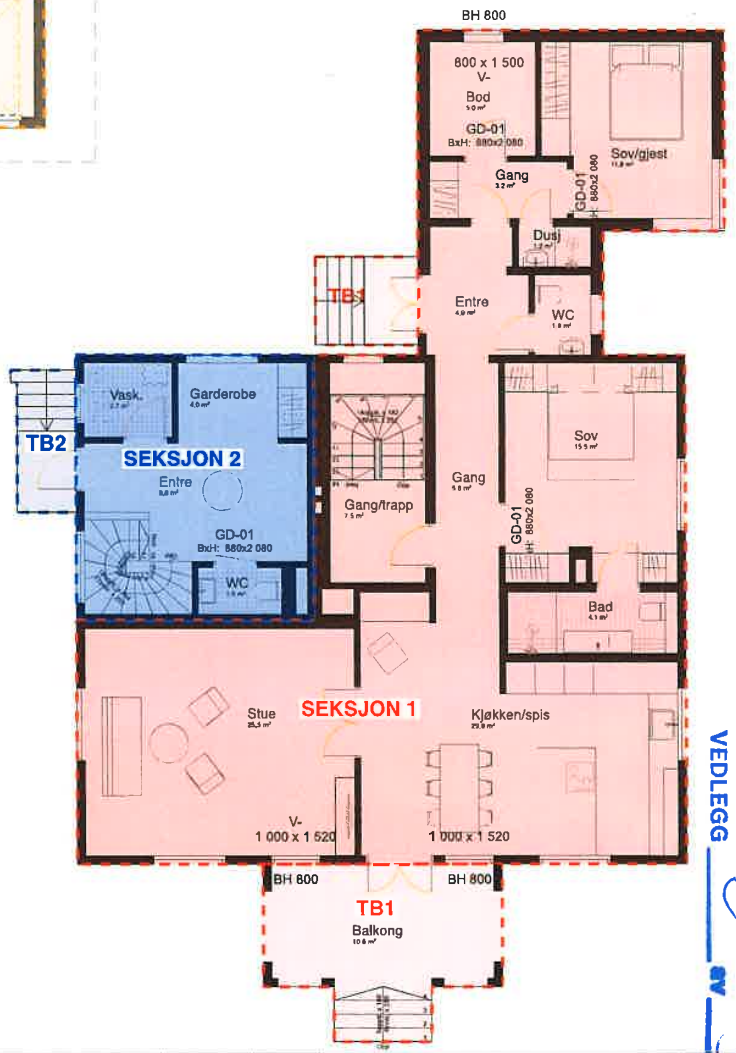
Prosjektnavn:	Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.
Holmenveien 30 C	35/144	0446-4
Byggherre:	**Tegningsstatus:**	**DAK filnavn:**
Holmenveien 30 AS	Seksjonering	Holmenveien 30 - eks fu



U.ETASJE



GARASJE 2

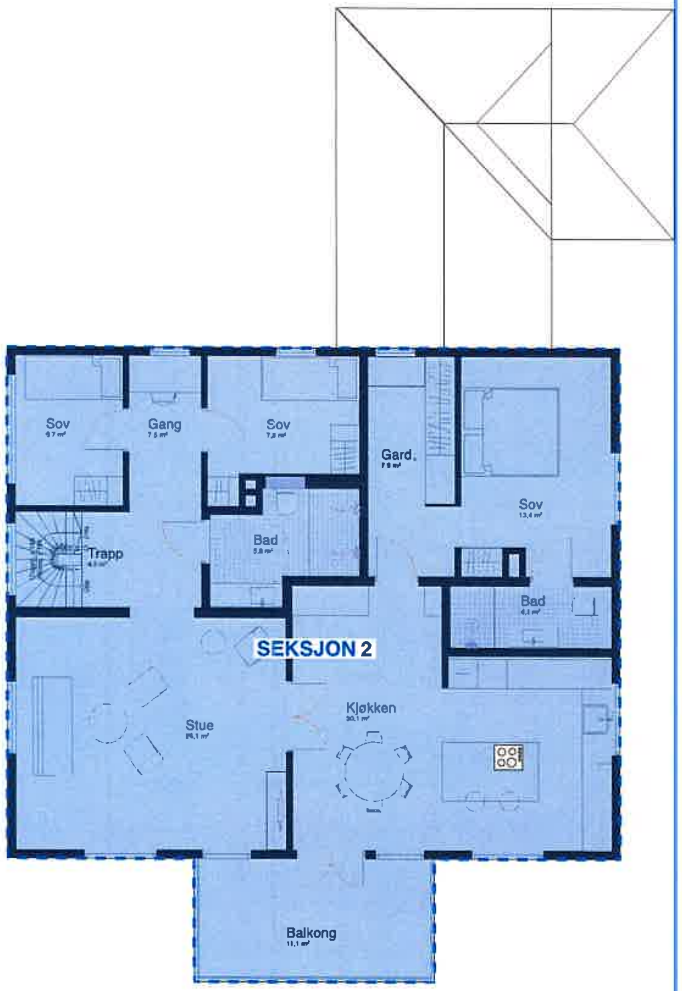


1.ETASJE

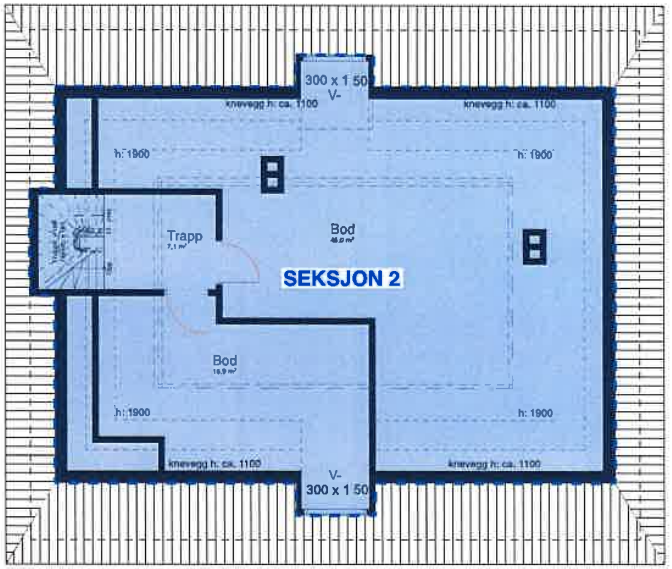
VEDLEGG 2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Crux Arkitektur AS Tromsøgata 5B - 0565 Oslo Org.Nr.: 996 482 561 MVA Tlf.: 922 06 494 / 402 15 961 post@cruxarkitektur.no	Rev. / Dato / Korreksjoner	Sign.	Kontroll	Prosjektnavn:		Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.	Tegningsnavn:					Tegn. nr.
	A / 12.9.2025 / Justering saksjonering (TB)	GBS	SB	Holmenveien 30 C		35/144	0446-4	Seksjon 1 og 2 - Plan 1.etg og U.etg					2
	B / 15.9.2025 / Juskert TB i garasje 2	GBS	SB	Byggherre:	Tegningsstatus:	DAK fil/navn:		Dato:	Mål v/A3:	Ansv:	Teg.:	Kontroll:	Rev.
				Holmenveien 30 AS	Seksjonering	Holmenveien 30 - eks hus		25.6.2025	1:100	TF	IMM	GS	B



2.ETASJE



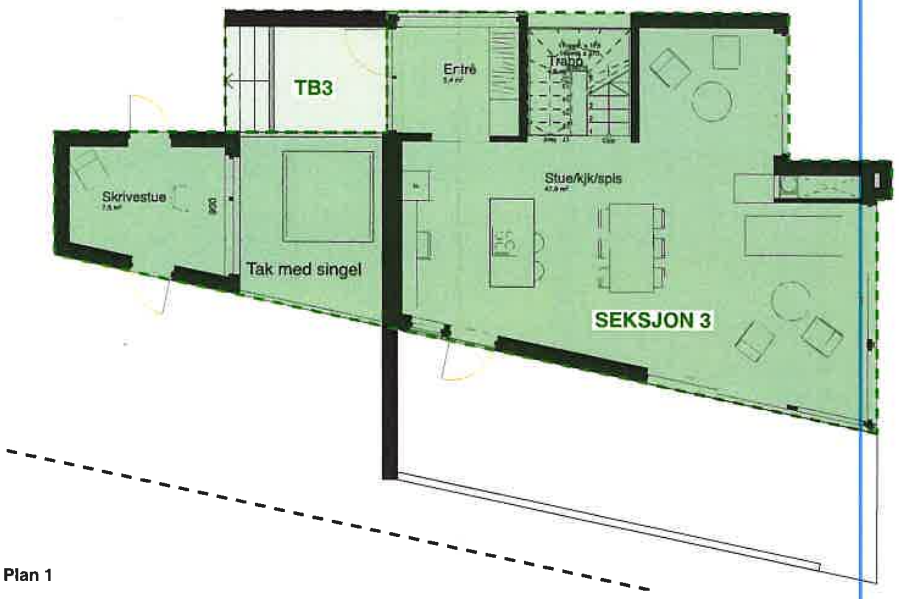
LOFT

CRUX
Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0565 Oslo
Org.Nr. 996 482 561 MVA
Tlf. 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no

Rev. / Dato / Korreksjoner	Sign.	Kontroll

Prosjektnavn: Holmenveien 30 C		Gnr. / Bnr. 35/144	Prosjektnr. 0446-4	Tegningsnavn: Seksjon 1 og 2 - Plan 2.etg og loft					Tegn.nr. 3
Byggherre: Holmenveien 30 AS	Tegningsstatus: Seksjonering	DAK filnavn: Holmenveien 30 - eks hus		Dato: 25.6.2025	Mål v/A3: 1:100	Ansv: TF	Teg.: IMM	Kontroll: GS	Rev.

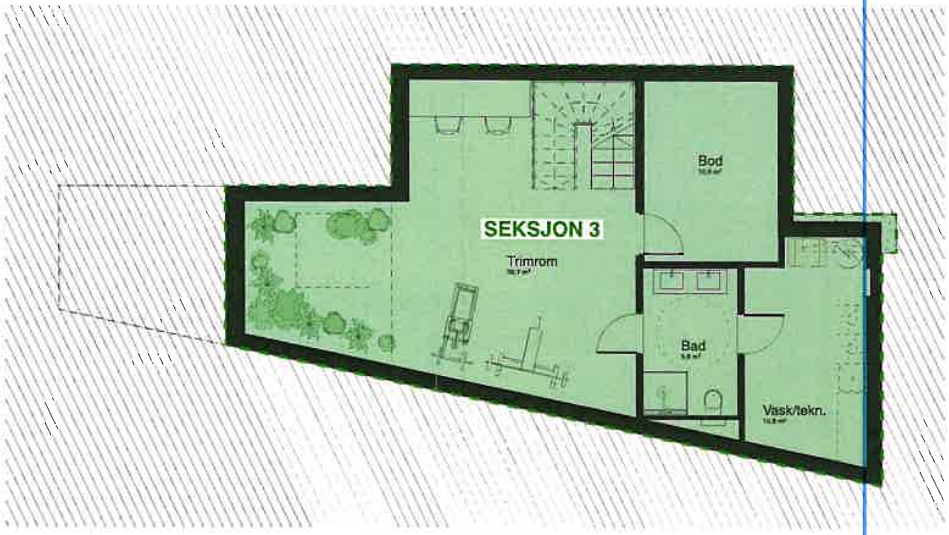
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 3 av 5



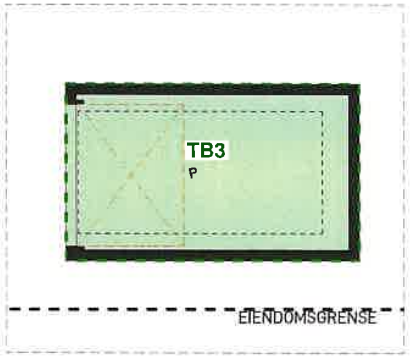
Plan 1



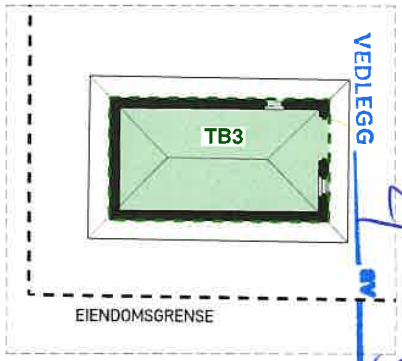
Plan 2



Plan Kjeller



Garasje

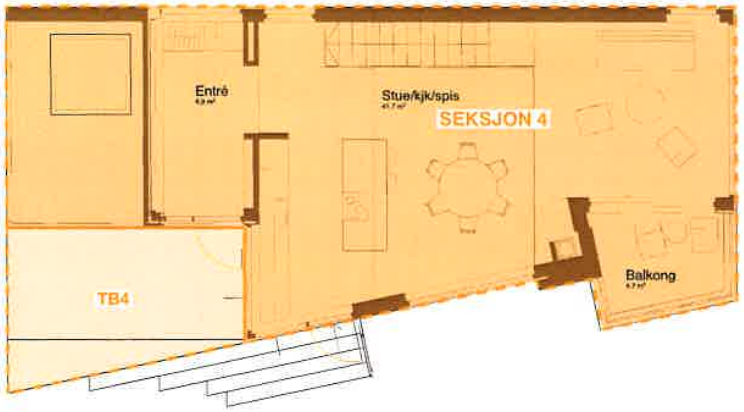


Uthus

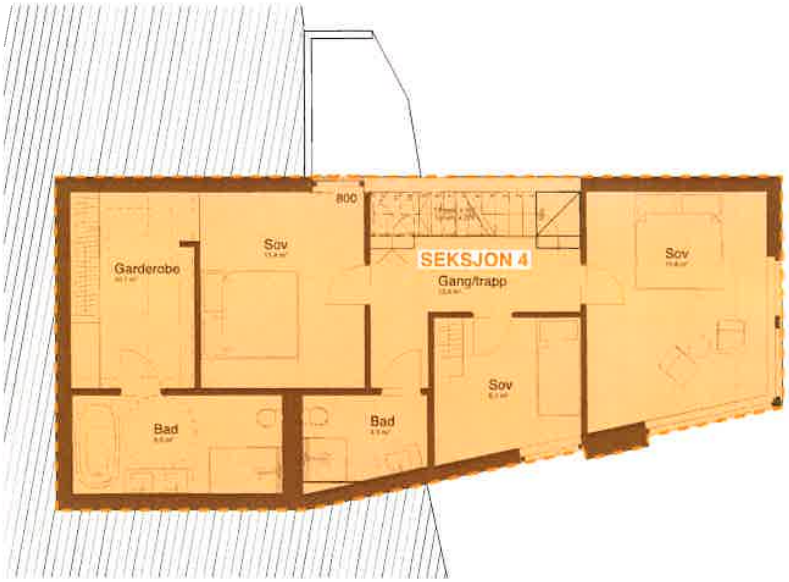
VEDLEGG 4 av 5

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

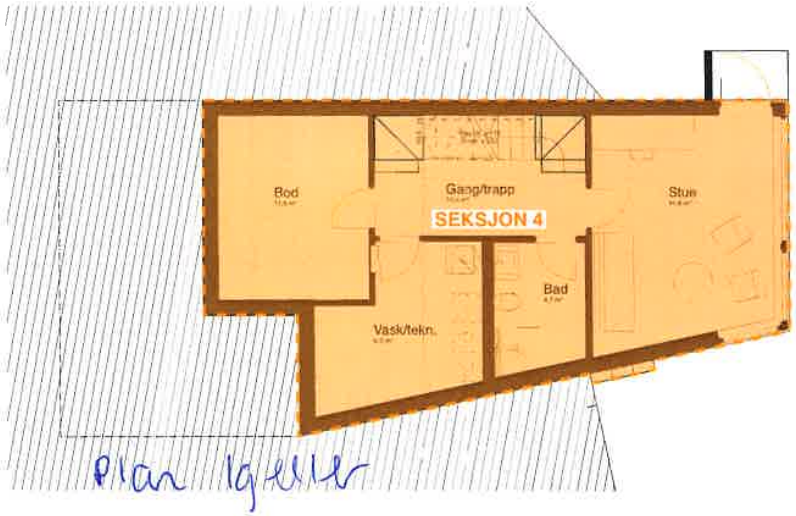
CRUX Crux Arkitektur AS Tromsøgata 5B - 0565 Oslo Org.Nr. 995 482 561 MVA Tlf. 922 06 494 / 402 15 961 post@cruxarkitektur.no	Rev. / Dato / Korreksjoner	Sign.	Kontroll	Prosjektnavn:		Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.	Tegningsnavn:					Tegn.nr.:
	A / 12.9.2025 / Justert seksjoneringstegninger (TB)	GBS	SB	Holmenveien 30		35/144	0446	Seksjon 3 - Planer					4
				Byggherre:	Tegningsstatus:	DAK filnavn:		Dato:	Mål v/A3:	Ansv:	Teg.:	Kontroll:	Rev.
				Holmenveien 30 AS	Seksjonering	Holmenveien 30		25.6.2025	1:100	TF	IMM	GS	A



Plan 1.Etasje



Plan U Etasje





Garasje 2

VEDLEGG 5

Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

CRUX Crux Arkitektur AS Tromsøgata 5B - 0565 Oslo Org.Nr. 996 482 561 MVA Tlf. 922 06 494 / 402 15 961 post @cruxarkitektur.no	Rev. / Dato / Korreksjoner	Sign.	Kontroll	Prosjektnavn:		Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.	Tegningsnavn:			Tegn. nr.
	A / 12.9.2025 / Justert seksjoneringstegninger (TB)	GBS	SB	Holmenveien 30		35/144	0446	Seksjon 4 - Planer			5
	B / 15.9.2025 / Justert TB i garasje 2	GBS	SB	Byggherre:	Tegningsstatus:	DAK filnavn:		Dato:	Mål v/A3:	Ansv:	Tegn.:	Kontroll:	Rev.
				Holmenveien 30 AS	Seksjonering	Holmenveien 30		25.6.2025	1:100	TF	IMM	GS	B

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	0301 - OSLO
Gårdsnummer:	35
Bruksnummer:	144

Utskriftsdato/klokkeslett:	05.11.2025 kl. 14:52
Produsert av:	Karen Mellbye
Attestert av:	Oslo kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	19.03.1909
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst

	Areal	Kommentar
Beregna areal for 35 / 144 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	2 498,7 m2	
Beregna areal for 35 / 144 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	2 498,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 0301 - 35 / 144 / 0 / 1			1 / 4
			Matrikkelenhet 0301 - 35 / 144 / 0 / 2			1 / 4
			Matrikkelenhet 0301 - 35 / 144 / 0 / 3			1 / 4
			Matrikkelenhet 0301 - 35 / 144 / 0 / 4			1 / 4

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		927134896	POSEIDON PROPERTIES AS		Nedre Skøyen vei 3 277 OSLO	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6646427	594642		2 498,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	Annen referanse		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering Seksjonering	22.09.2025 2025/03326 dok-8	Tinglyst		31.10.2025	0301hab 22.09.2025

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0301 - 35/144	
Etablert/Endret	0301 - 35/144/0/1	
Etablert/Endret	0301 - 35/144/0/2	
Etablert/Endret	0301 - 35/144/0/3	
Etablert/Endret	0301 - 35/144/0/4	

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 18.01.1980
Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0301 - 35/144	0
Mottaker	0301 - 35/867	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 19.03.1909
Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0301 - 35/1	0
Mottaker	0301 - 35/144	0

Sammenslåing av matrikkelenheter
Sammenslåing

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0301 - 35/238	0
Mottaker	0301 - 35/144	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing / Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.03.2022			0301ane	31.03.2022
Annen forretningstype	202204200				
	dok-5				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0301 - 35/144	0
Berørt	0301 - 35/196	0
Berørt	0301 - 35/239	0
Berørt	0301 - 35/368	0
Berørt	0301 - 35/384	0
Berørt	0301 - 35/867	0
Berørt	0301 - 999/67	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Holmenveien	13078	30C				Nei
			EUREF89 UTM Sone 32				
				6646437	594638		
						Grunnkrets 4705 Grimelund	
						Stemmekrets: 702 Ris skole	
						Kirkesokn: 01050401 Ris	
						Postnr.område: 0374 OSLO	
						Tettsted: 801 Oslo	

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Holmenveien	13078	30D				Nei
			EUREF89 UTM Sone 32				
				6646441	594643		
						Grunnkrets 4705 Grimelund	
						Stemmekrets: 702 Ris skole	
						Kirkesokn: 01050401 Ris	
						Postnr.område: 0374 OSLO	
						Tettsted: 801 Oslo	

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Holmenveien	13078	30E				Nei
			EUREF89 UTM Sone 32				
				6646415	594633		
						Grunnkrets 4705 Grimelund	
						Stemmekrets: 702 Ris skole	
						Kirkesokn: 01050401 Ris	
						Postnr.område: 0374 OSLO	
						Tettsted: 801 Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Holmenveien	13078	30F			Grunnkrets	4705	Grimelund	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32			Stemmekrets:	702	Ris skole	
				6646410	594645	Kirkesokn:	01050401	Ris	
						Postnr.område:	0374	OSLO	
						Tettsted:	801	Oslo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 80 101 732
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6646433 Øst: 594644
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	438	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	438	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1909
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	72	0	72	0	0	0
H02	0	122	0	122	0	0	0
H01	1	152	0	152	0	0	0
K01	0	92	0	92	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13078 Holmenveien 30 C	H0101	Bolig	438	6	Kjøkken	2	2	35/144/0/2

Bygningsnr: 80 101 732
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6646433 Øst: 594644
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	25	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	25	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		

Datoer

Rammetillatelse:	31.05.1989
Igangsettingstillatelse:	26.02.1993
Tatt i bruk:	07.02.1995
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	25	0	25	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13078 Holmenveien 30 C		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/144

Bygningsnr: 80 101 732
Løpenr: 2
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6646433 Øst: 594644
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Bruksareal totalt:	0		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	04.07.2025
Igangsettingstillatelse:	07.10.2025
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13078 Holmenveien 30 C	H0101	Bolig	-202	-1		0	1	35/144/0/2
13078 Holmenveien 30 D	H0101	Bolig	202	6	Kjøkken	2	3	35/144/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	929103246	HOLMENVEIEN 30 AS		Nedre Skøyen vei 3

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
				277 OSLO

Bygningsnr: 80 101 740
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6646442 Øst: 594630
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/144

Bygningsnr: 301 305 387
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6646437 Øst: 594629
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	26.01.2024	
Bruksareal annet:	17	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	11.11.2024	
Bruksareal totalt:	17	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	17	17	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/144/0/3

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	929103246	HOLMENVEIEN 30 AS		Nedre Skøyen vei 3

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
				277 OSLO

Bygningsnr: 301 305 404
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6646458 Øst: 594638
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	26.01.2024
Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	11.11.2024
Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	36	36	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/144/0/4
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/144/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	929103246	HOLMENVEIEN 30 AS		Nedre Skøyen vei 3 277 OSLO

Bygningsnr: 301 305 412
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6646410 Øst: 594647
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	83,7	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	180	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	26.01.2024
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	11.11.2024
Bruksareal totalt:	180	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	51	0	51	0	0	0
U01	0	75	0	75	0	0	0
U02	0	54	0	54	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13078 Holmenveien 30 F	H0101	Bolig	180	5	Ikke kjøkken	3	3	35/144/0/4

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	929103246	HOLMENVEIEN 30 AS		Nedre Skøyen vei 3 277 OSLO

Bygningsnr: 301 305 425
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6646414 Øst: 594632
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	91,9	Ant. boliger:	1
Bruksareal bolig:	184	Ant. etasjer:	3
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	184	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		

Datoer

Rammetillatelse:	26.01.2024
Igangsettingstillatelse:	11.11.2024
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	55	0	55	0	0	0
H01	1	63	0	63	0	0	0
K01	0	66	0	66	0	0	0

Bruksenheter

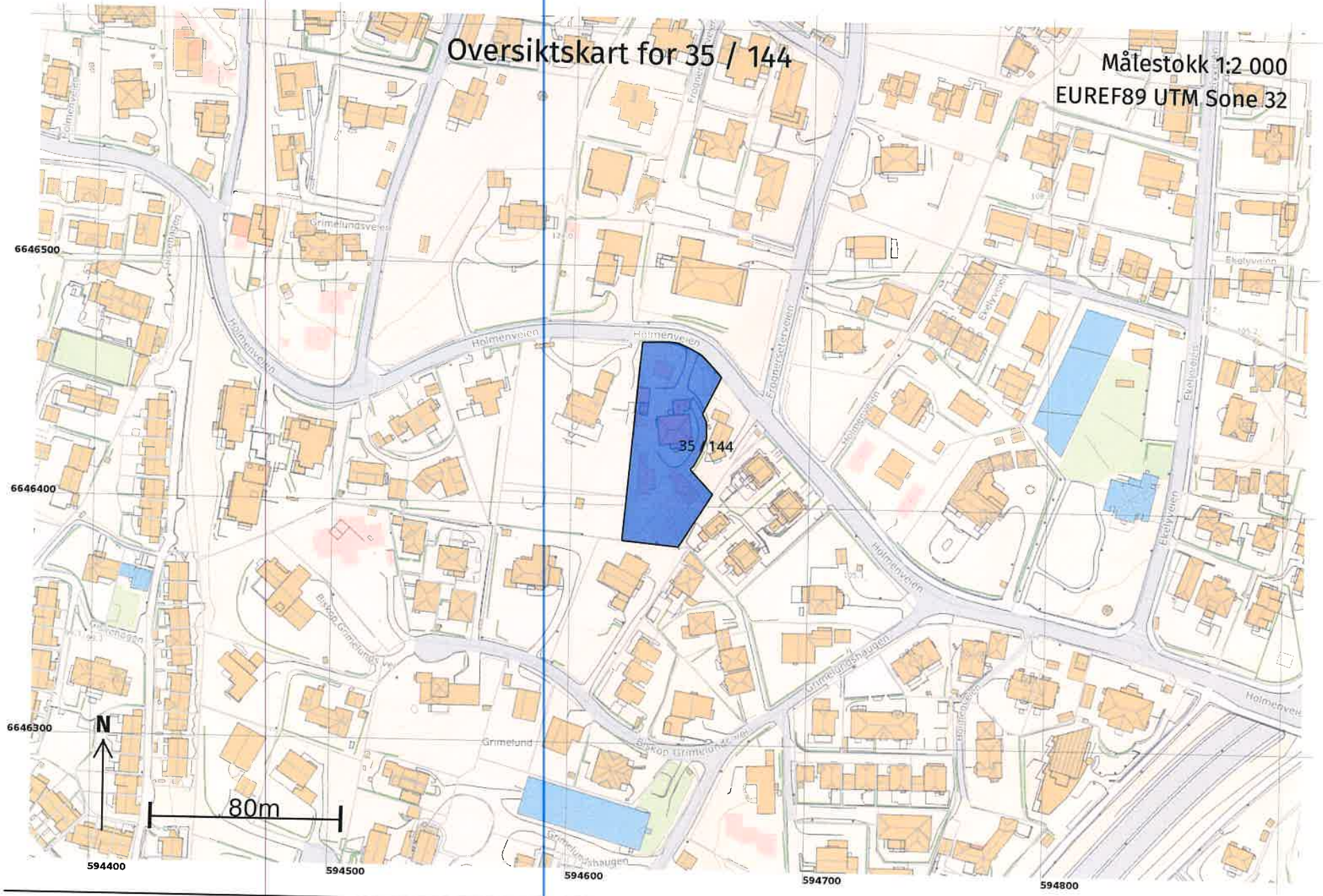
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13078 Holmenveien 30 E	H0101	Bolig	176	4	Kjøkken	3	3	35/144/0/3

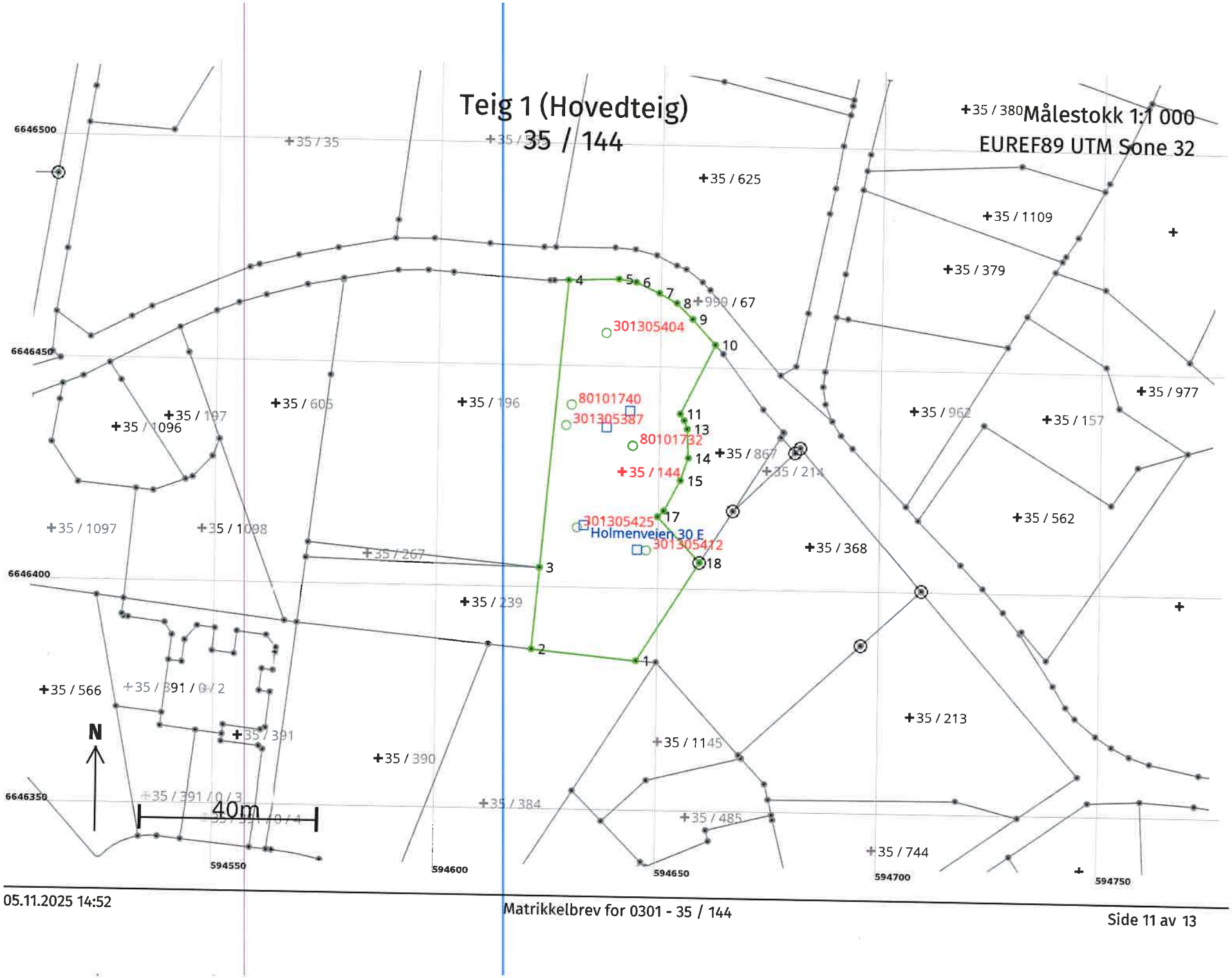
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	929103246	HOLMENVEIEN 30 AS		Nedre Skøyen vei 3 277 OSLO

Oversiktskart for 35 / 144

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
35 / 144
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6646500
6646450
6646400
6646350
594550
594600
594650
594700
594750
+35 / 35
+35 / 625
+35 / 380
+35 / 1109
+35 / 379
+35 / 977
+35 / 962
+35 / 157
+35 / 197
+35 / 1096
+35 / 605
+35 / 196
+35 / 867
+35 / 214
+35 / 144
+35 / 1097
+35 / 1098
+35 / 562
+35 / 267
+35 / 368
+35 / 239
+35 / 566
+35 / 391 / 0 / 2
+35 / 391
+35 / 213
+35 / 390
+35 / 1145
+35 / 384
+35 / 485
+35 / 744
+35 / 999 / 67
301305404
80101740
301305387
80101732
301305425
Holmenveien 30 E
301305412
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
13
14
15
17
18
N
40m

Areal og koordinater

Areal: 2 498,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6646427 **Øst:** 594642

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6646384,57	594645,17	23,71	Ukjent	10 Terrengmålt	8	
2	6646386,84	594621,57	18,45	Ukjent	10 Terrengmålt	8	
3	6646405,22	594623,22	64,98	Ukjent	10 Terrengmålt	8	
4	6646469,95	594628,97	11,33	Ukjent	10 Terrengmålt	8	
5	6646470,35	594640,29	3,97	Ukjent	10 Terrengmålt	8	
6	6646469,72	594644,21	5,76	Ukjent	10 Terrengmålt	8	
7	6646467,37	594649,47	4,55	Ukjent	10 Terrengmålt	8	
8	6646465,17	594653,45	5,02	Ukjent	10 Terrengmålt	8	
9	6646461,66	594657,04	7,74	Ukjent	10 Terrengmålt	8	
10	6646455,93	594662,25	17,40	Ukjent	10 Terrengmålt	8	
11	6646440,34	594654,53	1,74	Ukjent	10 Terrengmålt	8	
12	6646438,86	594655,44	2,08	Ukjent	10 Terrengmålt	8	
13	6646436,91	594656,17	6,52	Ukjent	10 Terrengmålt	8	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6646430,40	594656,47		Ukjent	10 Terrengmålt	8	
			5,36				
15	6646425,32	594654,75		Ukjent	10 Terrengmålt	8	
			7,80				
16	6646418,44	594651,07		Ukjent	10 Terrengmålt	8	
			1,92				
17	6646417,12	594649,67		Ukjent	10 Terrengmålt	8	
			14,06				
18	6646406,88	594659,30		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	8	
			26,41				



Løsøre & tilbehør

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem

f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

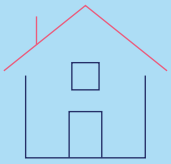
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 13 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

2026

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Sem & Johnsen (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 7 893 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 573 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 112 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

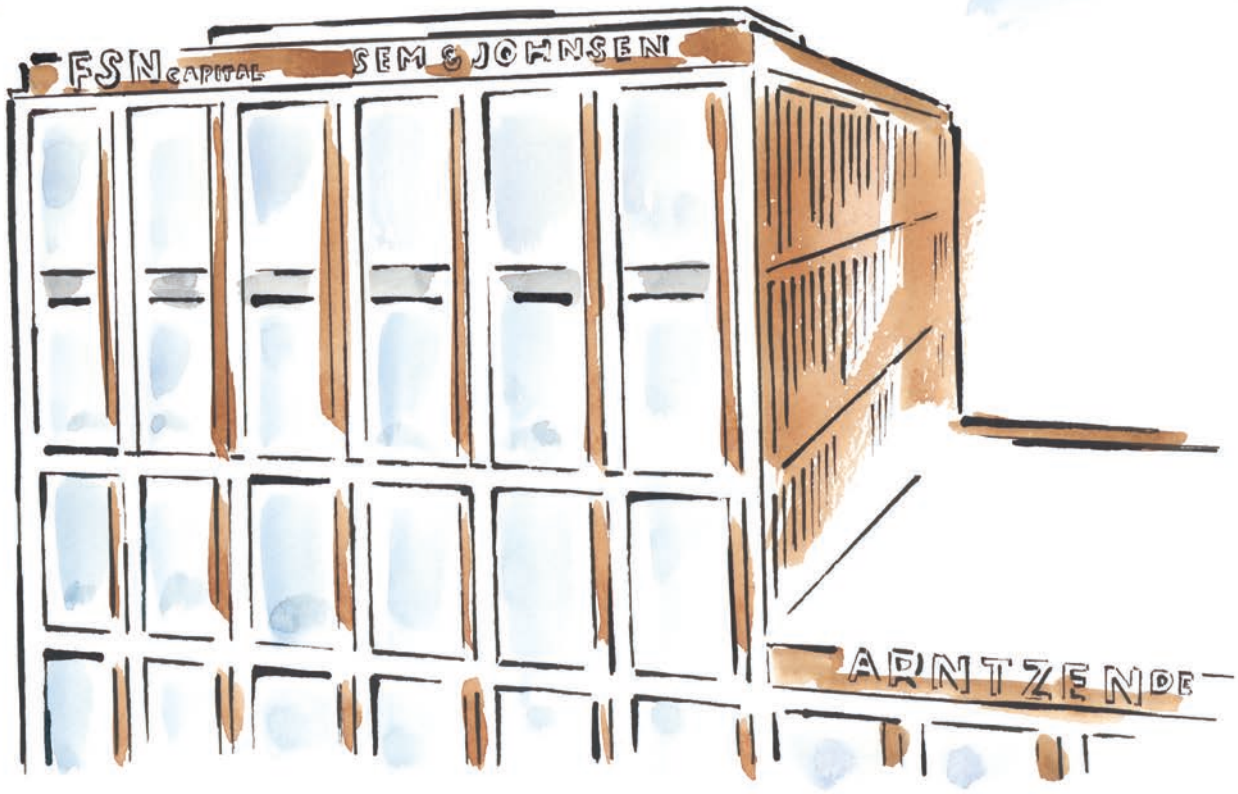
Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her



Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00
E-post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



Finn Bragnes

EIENDOMSMEGLER/ PARTNER

Kontaktdetaljer:
Telefon: 913 15 818
E-post: fbr@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler
Finn Bragnes
Eiendomsmegler/ Partner
913 15 818

fbr@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO

22 83 01 00
post@sem-johnsen.no

Org nr 998387361

© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS|
sem-johnsen.no